REGLEMENT DE COPROPRIETE
(modificatif)

ENSEMBLE IMMOBILIER

70, Boulevard du Bord de Mer

17 440 AYTRE

Cadastré Section AZ n° 26 - 265 et 266

Etabli par :

FONCIER TOPO CONSEIL

J.P. TETARD & Ph. PACAUD - Géomètres-Experts - Ingénieurs E.S.G.T.
10, Rue Alfred Kastler - Les Minimes - 17 000 LA ROCHELLE
Tél : 05-46-34-13-24 Fax : 05-46-34-27-61 (dossier 6281)

Déposé au rang des minutes de Maître Jean-Michel AUDIBERT - Notaire à CHÂTELAILLON-PLAGE

PREMIERE PARTIE

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I

Le présent règlement qui est destiné à régir les rapports entre les copropriétaires de l'ensemble immobilier sis à AYTRE, 70 Boulevard du Bord de Mer, a été établi conformément aux dispositions légales et réglementaires, loi N° 65.557 du 10 juillet 1965 et décret N° 67.223 du 17 mars 1967 et de la loi N° 85.1470 du 31 décembre 1985 et de la Loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000.

Il a pour objet :

a) de déterminer les parties de l'ensemble immobilier qui seront communes et celles qui seront privées.

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

c) d'organiser l'administration de la copropriété en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges.

d) de régler, entre les différents copropriétaires, les rapports de voisinage et de copropriété afin d'éviter toute difficulté.

Toutefois, tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement, restera régi par la loi N° 65.557 du 10 juillet 1965 modifiée, la réglementation y afférente et le droit commun.

ARTICLE II

Ce règlement entrera en vigueur, dès que l'ensemble immobilier remplira les conditions voulues pour l'application de la loi du 10 juillet 1965 et de ses textes d'application. Il obligera les différents usagers ou copropriétaires et tous leurs ayants-cause, héritiers, cessionnaires, locataires, concessionnaires et occupants à quelque titre que ce soit.

Il sera fait mention du présent règlement dans tous les actes et contrats déclaratifs et translatifs de propriété concernant les locaux de la copropriété et les nouveaux propriétaires seront tenus à exécution et devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans le département du lieu de situation des constructions objet des présentes.

En l'absence de ce choix de domicile celui-ci sera élu de plein droit dans l'un quelconque des locaux communs de la copropriété.

Il sera également fait mention du présent règlement dans tous contrats de location ou conventions d'occupation.

Aucune modification ne pourra être valablement apportée si elle n'a pas fait l'objet d'une décision régulièrement prise par l'Assemblée Générale.

Le présent règlement, ainsi que les modifications dont il pourra être l'objet, seront déposés au rang des minutes de Maître Jean-Michel AUDIBERT, notaire à Châtelaillon-Plage, pour être ensuite publiés au Bureau des Hypothèques de La Rochelle, conformément à l'article 35 du décret 55-22 du quatre janvier mil neuf cent cinquante cinq. Aux présentes sont annexé les plans suivants :

- Plan d'ensemble des parcelles cadastrales
- Plan d'emprise de la copropriété
- Plans des lots 1 à 20 et 22 à 36

CHAPITRE DEUXIEME

DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

ARTICLE III

DESIGNATION GENERALE

L'ensemble immobilier, objet du présent règlement, est situé à Aytré, 70 Boulevard de la Mer.

Il est cadastré section AZ n° 26 - 265 et 266 pour une superficie cadastrale de 2 173 m².

Etant ici rappelé en tant que de besoin, que le terme "ensemble immobilier" désigne l'ensemble des terrains et les immeubles énumérés.

Tel et ainsi que l'ensemble immobilier existe avec toutes ses aisances et dépendances et tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

ARTICLE IV

DIVISION GENERALE

L'ensemble immobilier sera divisé :

1°) en parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des copropriétaires.

2°) en parties communes générales à tous les copropriétaires sans exception

L'ensemble immobilier désigné à l'Article III est divisé en 35 lots qui appartiendront respectivement et privativement à chacun des copropriétaires et qui seront affectés à son usage exclusif et particulier.

Chacun des lots comprendra :

. des "parties privatives" réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire.
. une quote-part des parties communes générales à l'ensemble des copropriétaires, exprimés en MILLIEMES.

Lorsque plusieurs lots appartiendront à un même propriétaire, ceux-ci continueront à être considérés comme des fractions indépendantes.

ARTICLE V

DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier supporte cinq bâtiments situés 70 Boulevard du Bord de Mer. Cet ensemble immobilier a un accès commun situé sur le Boulevard du Bord de Mer.

Le Bâtiment A situé au nord :

Un rez-de-chaussée comportant :

- un appartement avec jardin privatif ;
- les « communs » composé d'un local technique

Le premier étage comporte :

- un appartement avec palier et terrasse privatifs

Le Bâtiment B situé au sud du bâtiment A :

Le rez-de-chaussée comporte :

- un appartement avec un jardin privatif ;

Le premier étage comporte :

- un appartement ;
- les « communs » composés d'un escalier et d'une passerelle permettant de relier le présent bâtiment au bâtiment A.

Le Bâtiment C situé au sud du bâtiment B :

Un rez-de-chaussée comportant :

- un appartement avec jardin privatif ;
- les « communs » composé d'un local technique

Le premier étage comporte :

- un appartement avec palier et terrasse privatifs

Le Bâtiment D situé au sud du bâtiment C :

Le rez-de-chaussée comporte :

- deux appartements avec chacun un jardin privatif ;

Le premier étage comporte :

- un appartement ;
- les « communs » composés d'un escalier et d'une passerelle permettant de relier le présent bâtiment au bâtiment C.

Le Bâtiment E situé au sud du bâtiment D :

Le rez-de-chaussée comporte :

- deux garages, un local commercial et deux appartements avec chacun un jardin privatif ;

Le premier étage comporte :

- trois appartements ;
- les « communs » composés d'une entrée au rez-de-chaussée, d'un escalier et d'un palier permettant d'accéder aux appartements du premier étage.

- DESCRIPTIF DU TERRAIN

Conformément à la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, il est indiqué que le terrain a fait l'objet d'un bornage périmètrique.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier est divisé en 35 lots. Les droits de chaque copropriétaire sur les parties communes ont été calculés en millièmes, et sont indiqués dans le tableau ci-après, conformément à l'article 71 du décret n°59-1350 du 14 octobre 1955 modifié par le décret n°59-90 du 7 janvier 1959.

Conformément aux dispositions de l'article 76 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les quotes-parts de parties communes ont été calculées par pondération des superficies déterminées dans le cadre du Permis de Construire accordé (deuxième permis n° 17028 04*0100 du 11 Juillet 2005). Les coefficients pondérateurs prennent en compte la superficie des lots, leur consistance (la nature du local, les hauteurs sous plafond et la distribution) et leur situation.

L'ensemble fait l'objet de trente cinq lots numérotés de 1 à 20 et de 22 à 36.

LOT 1 : Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, avec accès indépendant, comportant une entrée, un séjour-cuisine, une chambre avec WC et un placard, d'une superficie de 42,2 m² ainsi qu'un jardin de 45,7 m² .
- les cinquante sept millièmes (57/1000) des parties communes générales ;
- les quatre cent soixante trois millièmes (463/1000) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation, les consommables et l'administration du bâtiment A.

LOT 2 : Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment B, avec accès indépendant, comportant une entrée, un séjour-cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC et un placard, d'une superficie de 60,7 m² ainsi qu'un jardin de 37,2 m² ;
- les soixante dix neuf millièmes (79/1000) des parties communes générales ;
- les quatre cent soixante et onze millièmes (471/1000) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation, les consommables et l'administration du bâtiment B.

LOT 3 : Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment C, avec accès indépendant, comportant une entrée, un séjour-cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC et un placard, d'une superficie de 60,9 m² ainsi qu'un jardin de 42,3 m² ;
- les quatre vingts millièmes (80/1000) des parties communes générales ;
- les quatre cent soixante huit millièmes (468/1000) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation, les consommables et l'administration du bâtiment C.

LOT 4 : Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment D, avec accès indépendant, comportant une entrée, un séjour-cuisine, une chambre, une salle de bains, un WC et un placard, d'une superficie de 43,0 m² ainsi qu'un jardin de 23,5 m² ;
- les cinquante six millièmes (56/1000) des parties communes générales ;
- les deux cent trente cinq millièmes (235/1000) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation, les consommables et l'administration du bâtiment D.

LOT 5 : Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment D, avec accès indépendant, comportant une entrée, un séjour-cuisine, une chambre, une salle de bains, un WC et un placard, d'une superficie de 42,5 m² ainsi qu'un jardin de 42,8 m² ;
- les cinquante sept millièmes (57/1000) des parties communes générales ;
- les deux cent trente trois millièmes (233/1000) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation, les consommables et l'administration du bâtiment D.

LOT 6 : Un appartement situé au premier étage du bâtiment A, desservi par les « communs » de l'immeuble (escalier et passerelle), comportant une entrée, un séjour-cuisine, une chambre, une salle de bains, avec WC et un placard d'une superficie de 42,7 m² ainsi qu'un balcon et une terrasse de 20,6 m² ;
- les soixante millièmes (60/1000) des parties communes générales ;
- les cinq cent trente sept millièmes (537/1000) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation, les consommables et l'administration du bâtiment A.

LOT 7 : Un appartement situé au premier étage du bâtiment B, desservi par les « communs » de l'immeuble (escalier et passerelle, comportant une entrée, un séjour-cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC et un placard, d'une superficie de 62,0 m² ainsi qu'une terrasse de 15,2 m² ;

- les quatre vingt quatre millièmes (84/1000) des parties communes générales ;
- les cinq cent vingt neuf millièmes (529/1000) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation, les consommables et l'administration du bâtiment B.

LOT 8 : Un appartement situé au premier étage du bâtiment C, desservi par les « communs » de l'immeuble (escalier et palier), comportant une entrée, un séjour-cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC et un placard, d'une superficie de 62,0 m² ainsi qu'un balcon et une terrasse de 20,3 m² ;

- les quatre vingt cinq millièmes (85/1000) des parties communes générales ;
- les cinq cent trente deux millièmes (532/1000) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation, les consommables et l'administration du bâtiment C.

LOT 9 : Un appartement situé au premier étage du bâtiment D, desservi par les « communs » de l'immeuble (escalier et palier), comportant une entrée, un séjour, une cuisine, un dégagement, trois chambres, une salle de bains, un WC et deux placards, d'une superficie de 85,9 m² ainsi qu'un balcon et une terrasse de 34,8 m² ;

- les cent vingt millièmes (120/1000) des parties communes générales ;
- les cinq cent trente deux millièmes (532/1000) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation, les consommables et l'administration du bâtiment D.

LOT 10 : Un emplacement de stationnement ouvert et non clos d'une largeur de deux mètres trente et d'une profondeur de cinq mètres ;

- les deux millièmes (2/1000) des parties communes générales ;
- le un vingtième (1/20) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation et l'administration de la voie d'accès.

LOT 11 : Un emplacement de stationnement ouvert et non clos d'une largeur de deux mètres trente et d'une profondeur de cinq mètres ;

- les deux millièmes (2/1000) des parties communes générales ;
- le un vingtième (1/20) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation et l'administration de la voie d'accès.

LOT 12 : Un emplacement de stationnement ouvert et non clos d'une largeur de deux mètres trente et d'une profondeur de cinq mètres ;

- les deux millièmes (2/1000) des parties communes générales ;
- le un vingtième (1/20) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation et l'administration de la voie d'accès.

LOT 13 : Un emplacement de stationnement ouvert et non clos d'une largeur de deux mètres trente et d'une profondeur de cinq mètres ;

- les deux millièmes (2/1000) des parties communes générales ;
- le un vingtième (1/20) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation et l'administration de la voie d'accès.

LOT 14 : Un emplacement de stationnement ouvert et non clos d'une largeur de deux mètres trente et d'une profondeur de cinq mètres ;

- les deux millièmes (2/1000) des parties communes générales ;
- le un vingtième (1/20) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation et l'administration de la voie d'accès.

LOT 15 : Un emplacement de stationnement ouvert et non clos d'une largeur de deux mètres trente et d'une profondeur de cinq mètres ;

- les deux millièmes (2/1000) des parties communes générales ;
- le un vingtième (1/20) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation et l'administration de la voie d'accès.

LOT 16 : Un emplacement de stationnement ouvert et non clos d'une largeur de deux mètres trente et d'une profondeur de cinq mètres ;
- les deux millièmes (2/1000) des parties communes générales ;
- le un vingtième (1/20) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation et l'administration de la voie d'accès.

LOT 17 : Un emplacement de stationnement ouvert et non clos d'une largeur de deux mètres trente et d'une profondeur de cinq mètres ;
- les deux millièmes (2/1000) des parties communes générales ;
- le un vingtième (1/20) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation et l'administration de la voie d'accès.

LOT 18 : Un emplacement de stationnement ouvert et non clos d'une largeur de deux mètres trente et d'une profondeur de cinq mètres ;
- les deux millièmes (2/1000) des parties communes générales ;
- le un vingtième (1/20) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation et l'administration de la voie d'accès.

LOT 19 : Un emplacement de stationnement ouvert et non clos d'une largeur de deux mètres trente et d'une profondeur de cinq mètres ;
- les deux millièmes (2/1000) des parties communes générales ;
- le un vingtième (1/20) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation et l'administration de la voie d'accès.

LOT 20 : Un emplacement de stationnement ouvert et non clos d'une largeur de deux mètres trente et d'une profondeur de cinq mètres ;
- les deux millièmes (2/1000) des parties communes générales ;
- le un vingtième (1/20) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation et l'administration de la voie d'accès.

LOT 22 : Un emplacement de stationnement ouvert et non clos d'une largeur de deux mètres trente et d'une profondeur de cinq mètres ;
- les deux millièmes (2/1000) des parties communes générales ;
- le un vingtième (1/20) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation et l'administration de la voie d'accès.

LOT 23 : Un emplacement de stationnement ouvert et non clos d'une largeur de deux mètres trente et d'une profondeur de cinq mètres ;
- les deux millièmes (2/1000) des parties communes générales ;
- le un vingtième (1/20) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation et l'administration de la voie d'accès.

LOT 24 : Un emplacement de stationnement ouvert et non clos d'une largeur de deux mètres trente et d'une profondeur de cinq mètres ;
- les deux millièmes (2/1000) des parties communes générales ;
- le un vingtième (1/20) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation et l'administration de la voie d'accès.

LOT 25 : Un emplacement de stationnement ouvert et non clos d'une largeur de deux mètres trente et d'une profondeur de cinq mètres ;
- les deux millièmes (2/1000) des parties communes générales ;
- le un vingtième (1/20) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation et l'administration de la voie d'accès.

LOT 26 : Un emplacement de stationnement ouvert et non clos d'une largeur de deux mètres trente et d'une profondeur de quatre mètres quatre vingts ;
- les deux millièmes (2/1000) des parties communes générales ;
- le un vingtième (1/20) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation et l'administration de la voie d'accès.

LOT 27 : Un emplacement de stationnement ouvert et non clos d'une largeur de deux mètres trente et d'une profondeur de cinq mètres ;
- les deux millièmes (2/1000) des parties communes générales ;
- le un vingtième (1/20) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation et l'administration de la voie d'accès.

LOT 28 : Un emplacement de stationnement ouvert et non clos d'une largeur de deux mètres trente et d'une profondeur de cinq mètres ;
- les deux millièmes (2/1000) des parties communes générales ;
- le un vingtième (1/20) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation et l'administration de la voie d'accès.

LOT 29 : Un garage se trouvant au rez-de-chaussée du bâtiment E, d'une superficie de 16,1 m² ;
- les huit millièmes (8/1000) des parties communes générales ;
- le un vingtième (1/20) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation et l'administration de la voie d'accès ;
- les vingt neuf millièmes (29/1000) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation, les consommables et l'administration du bâtiment E.

LOT 30 : Un garage se trouvant au rez-de-chaussée du bâtiment E, d'une superficie de 15,5 m² ;
- les huit millièmes (8/1000) des parties communes générales ;
- le un vingtième (1/20) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation et l'administration de la voie d'accès ;
- les vingt huit millièmes (28/1000) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation, les consommables et l'administration du bâtiment E.

LOT 31 : Un local commercial situé au rez-de-chaussée du bâtiment E, avec accès indépendant, comportant une pièce principale et un WC d'une superficie de 26,1 m² ;
- les trente deux millièmes (32/1000) des parties communes générales ;
- les cent seize millièmes (116/1000) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation, les consommables et l'administration du bâtiment E.

LOT 32 : Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment E, avec accès indépendant, comportant un séjour-cuisine, une chambre, une salle de bains et un WC, d'une superficie de 29,1 m² ainsi qu'une terrasse et un jardin de 32,3 m² ;
- les quarante millièmes (40/1000) des parties communes générales ;
- les cent vingt neuf millièmes (129/1000) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation, les consommables et l'administration du bâtiment E.

LOT 33 : Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment E, avec accès indépendant, comportant un séjour-cuisine, une chambre, une salle de bains et un WC, d'une superficie de 29,5 m² ainsi qu'une terrasse et un jardin de 44,0 m² ;
- les quarante deux millièmes (42/1000) des parties communes générales ;
- les cent trente et un millièmes (131/1000) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation, les consommables et l'administration du bâtiment E.

LOT 34 : Un appartement situé au premier étage du bâtiment E, desservi par les « communs » de l'immeuble, comportant une entrée, un séjour-cuisine, une chambre et une salle d'eau avec WC d'une superficie de 30,6 m² ainsi qu'un balcon de 2,9 m² ;
- les quarante millièmes (40/1000) des parties communes générales ;
- les cent quarante six millièmes (146/1000) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation, les consommables et l'administration du bâtiment E.

LOT 35 : Un appartement situé au premier étage du bâtiment E, desservi par les « communs » de l'immeuble, comportant une entrée, un séjour-cuisine, une chambre, une salle d'eau et un WC d'une superficie de 26,8 m² ainsi qu'un balcon de 13,0 m² ;
- les trente huit millièmes (38/1000) des parties communes générales ;
- les cent trente sept millièmes (137/1000) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation, les consommables et l'administration du bâtiment E.

LOT 36 : Un appartement situé au premier étage du bâtiment E, desservi par les « communs » de l'immeuble, comportant une entrée, un séjour-cuisine, un dégagement, une chambre, une salle de bains et un WC d'une superficie de 59,4 m² ainsi qu'un balcon de 7,0 m² ;

- les soixante dix huit millièmes (78/1000) des parties communes générales ;
- les deux cent quatre vingt quatre millièmes (284/1000) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation, les consommables et l'administration du bâtiment E.

Etat Descriptif de Division

N° Lot	Désignation	Bâtiment	Etage	Surface (m²)	Coefficient pondérateur	Quote-part de Copropriété
1	Appartement	A	RC	42,2	1,00	59
	Jardin		RC	45,7	0,10	
2	Appartement	B	RC	60,7	1,00	81
	Jardin		RC	37,2	0,10	
3	Appartement	C	RC	60,9	1,00	82
	Jardin		RC	42,3	0,10	
4	Appartement	D	RC	43,0	1,00	57
	Jardin		RC	23,5	0,10	
5	Appartement	D	RC	42,5	1,00	59
	Jardin		RC	42,8	0,10	
6	Appartement	A	R+1	42,7	1,05	62
	Terrasse et palier		R+1	20,6	0,20	
7	Appartement	B	R+1	62,0	1,05	86
	Terrasse		R+1	15,2	0,20	
8	Appartement	C	R+1	62,0	1,05	87
	Terrasse		R+1	20,3	0,20	
9	Appartement	D	R+1	85,9	1,05	122
	Terrasse et balcon		R+1	34,8	0,20	
10	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	2
				Report		697

N° Lot	Désignation	Bâtiment	Etage	Surface (m²)	Coefficient pondérateur	Quote-part de Copropriété
1	Appartement	A	RC	42,2	1,00	57
	Jardin		RC	45,7	0,10	
2	Appartement	B	RC	60,7	1,00	79
	Jardin		RC	37,2	0,10	
3	Appartement	C	RC	60,9	1,00	80
	Jardin		RC	42,3	0,10	
4	Appartement	D	RC	43,0	1,00	56
	Jardin		RC	23,5	0,10	
5	Appartement	D	RC	42,5	1,00	57
	Jardin		RC	42,8	0,10	
6	Appartement	A	R+1	42,7	1,05	60
	Terrasse et palier		R+1	20,6	0,20	
7	Appartement	B	R+1	62,0	1,05	84
	Terrasse		R+1	15,2	0,20	
8	Appartement	C	R+1	62,0	1,05	85
	Terrasse		R+1	20,3	0,20	
9	Appartement	D	R+1	85,9	1,05	120
	Terrasse et balcon		R+1	34,8	0,20	
10	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	2
				Report		680

				Report		697
11	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	2
12	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	2
13	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	2
14	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	2
15	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	2
16	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	2
17	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	2
18	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	2
19	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	2
20	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	2
21	Lot transitoire		RC	225,0	1,00	283
				Report		1000

				Report		680
11	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	2
12	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	2
13	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	2
14	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	2
15	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	2
16	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	2
17	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	2
18	Place de stationnement	Borel	RC	11,5	0,15	2
19	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	2
20	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	2
Supprimé						
22	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	2
23	Place de stationnement	Blanc	RC	11,5	0,15	2
24	Place de stationnement	Blanc	RC	11,5	0,15	2
25	Place de stationnement	Blanc	RC	11,5	0,15	2
26	Place de stationnement	Bonnet	RC	11,0	0,15	2
27	Place de stationnement	Bonnet	RC	11,5	0,15	2
28	Place de stationnement	Bonnet	RC	11,5	0,15	2
29	Garage	E	RC	16,1	0,40	8
30	Garage	E	RC	15,5	0,40	8
				Report		730

				Report		1000					Report		730
							31	Local professionnel	E	RC	26,1	1,00	*32*
							32	Appartement	E	RC	29,1	1,00	*40*
								Terrasse et jardin		RC	32,3	0,10	
							33	Appartement	E	RC	29,5	1,00	*42*
								Terrasse et jardin		RC	44,0	0,10	
							34	Appartement	E	R+1	30,6	1,05	*40*
								Balcon		R+1	2,9	0,20	
							35	Appartement	E	R+1	26,8	1,05	*38*
								Balcon		R+1	13,0	0,20	
							36	Appartement	E	R+1	59,4	1,05	*78*
								Balcon		R+1	7,0	0,20	
				1135,8		1000					**1323,1**		1000

DEUXIEME PARTIE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

T I T R E I

DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

DEFINITION ET USAGE DE SES PARTIES

CHAPITRE 1-1

DESTINATION

Article 1-1.1

L'ENSEMBLE IMMOBILIER désigné ci-dessus est destiné aux usages d'habitation et professionnel. Il sera néanmoins toléré, dans les locaux à usage d'habitation, l'exercice d'une activité libérale ou commerciale, à condition que ces activités n'apportent pas de nuisances particulières à la copropriété

CHAPITRE 1-2

DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Article 1-2.1

Les "parties privatives" sont constituées par les locaux, espaces et éléments qui, aux termes de l'état descriptif de division établi ci-devant, sont compris dans la composition d'un lot et comme tels, sont affectés à son usage exclusif et particulier.

Elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles et en général tous revêtements de sol,
- les plâtres, lattis des plafonds et tout autre revêtement ou enduit,
- les portes d'accès, les cloisons, gros-oeuvre excepté, intérieures et leurs portes, les fenêtres, les portes- fenêtres, vitrage compris, les persiennes, volets ou stores, les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps et balustrades des balcons et leurs revêtements de sol,
- les enduits intérieurs des murs et des cloisons quels qu'ils soient,
- les canalisations intérieures et raccordements particuliers
- les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent,
- les installations sanitaires des salles de bains, des water-closets,
- les installations des cuisines (éviers, cuisinières,etc...)
- les intallations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privatif,
- tous les accessoires des parties privatives (serrureries, robinetteries, etc...), les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure (glaces, peintures, boiseries, etc...),
- les conduits, canalisations, tuyauteries, prises d'air, réseaux de toute nature existants avec leurs coffres, gaines et accessoires, d'utilité exclusive à un seul local privatif, seraient-ils extérieurs à ce local, y compris les parties y afférentes qui traverseraient un autre local privatif.

Article 1-2.2

Quand elles ne font pas partie du gros-oeuvre, les mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

CHAPIT

DEFINITION DES PAR.

Article 1-3.1

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

Elles appartiennent à tous les copropriétaires comme partie accessoire de la partie privative de leur lot. En raison de la distinction dans la copropriété de plusieurs bâtiments différents et d'aires de circulation automobile, on distinguera :

- les parties communes générales relatives à l'ensemble de la copropriété et dont les charges seront supportées par l'ensemble des copropriétaires,
- les parties communes spéciales relatives à chaque bâtiment de la copropriété et dont les charges ne seront supportées que par les copropriétaires du bâtiment concerné,
- les parties communes spéciales relatives aux stationnements et aires de circulation et dont les charges ne seront supportées que par les copropriétaires possédant un lot d'emplacement de stationnement.

Article 1-3.2 - Parties communes générales

- Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- la totalité du sol des parcelles cadastrées Section AZ n° 26 - 265 et 266 servant d'assiette à l'ENSEMBLE IMMOBILIER ;
- l'ensemble des équipements, installations et réseaux de toutes natures et tous les accessoires rattachés, coffres, gaines, y compris les parties y afférentes qui traversent les locaux privatifs à l'exclusion des branchements et raccordements particuliers à un seul local privatif seraient-ils extérieurs à ce local ;
- les espaces communs, jardins, aires de jeux ;
- les accès ;
- les réseaux de télédistribution et d'éclairage public ;
- l'ensemble des réseaux enterrés, canalisations et regards desservant l'ensemble de la résidence avec leurs branchements aux réseaux publics, à l'exception des parties de réseaux desservant un lot unique ;
- les fondations, les murs de façades et pignons constituant le gros-oeuvre concourant à la solidité ou à la stabilité du bâtiment ;
- le gros-oeuvre des planchers, les hourdis de ces planchers (non compris tout revêtement formant sol, ni le lattis ou tout autre matériau fixé sur le hourdis pour recevoir l'enduit formant plafond ;
- la toiture, charpente, poutres et solives, ossature de lucarne ;
- les éléments non privatifs qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité ;
- les fenêtres, châssis et portes servant à éclairer ou faire communiquer entre eux des espaces communs, ainsi que leurs systèmes de fermeture ou appareillages ;
- les ornementations, décorations et éléments extérieurs des façades y compris les balcons bien qu'affectés à l'usage d'un seul copropriétaire, à l'exclusion toutefois des revêtements éventuels et des garde-corps ;
- les conduits, canalisations, tuyauteries, prises d'air,conduits de ventilation d'intérêt commun, les réseaux de toutes natures avec leurs coffres, gaines et accessoires y compris les parties y afférentes qui traversent les locaux privatifs, à l'exclusion des branchements et raccordements particuliers à un seul local privatif, seraient-ils extérieurs à ce local ;
- les gouttières, chéneaux, tuyaux de descente, canalisations d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées, d'utilité commune avec leurs accessoires ;

- les colonnes et canalisations d'eau, d'électricité avec leurs branchements sur les réseaux communs de la résidence.
- les escaliers externes et les passerelles permettant de desservir les lots situés aux étages.

Article 1-3.3

Sont accessoires aux parties communes :
- le droit de surélever un bâtiment,
- le droit d'affouiller le sol,
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes,
- le droit d'édifier de nouveaux bâtiments.

Article 1-3.4

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

Article 1-3.5 - Parties communes affectées à la jouissance exclusive des propriétaires.

Néant.

CHAPITRE 1-4

USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Article 1-4.1 - Généralités

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user, comme bon lui semblera, des parties dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire au droit des autres copropriétaires, le tout conformément à la destination des locaux 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 des choses communes, nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants.

Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes b et c de l'article 4-2.10, du 2° de l'article 5-3.1 et de l'article 30 de la loi du 10 Juillet 1965.

Article 1-4.2 - Occupation

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

Les copropriétaires 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 copropriétaires. Ils devront justifier, s'il y a lieu, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires auprès du syndic.

La location d'un même lot, ainsi que défini ci-dessus, en plusieurs chambres à des personnes distinctes est interdite. Il en est ainsi, notamment, de l'organisation d'une pension de famille ou de l'exploitation d'un garni. Mais la location, meublée ou non, d'un appartement en son entier est autorisée, de même que la location, à titre accessoire, d'une pièce, d'un appartement, quelle que soit la durée.

Les appartements ne devront pas être occupés par un plus grand nombre de personnes que celui auquel ils sont destinés, le gestionnaire de la résidence déterminera le nombre maximum de personnes par lot.

Article 1-4.3 - Harmonie - Aspect

I - 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, terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés si ce n'est avec l'autorisation de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

La pose de stores et fermetures extérieures est autorisée sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de la copropriété avec l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires et l'autorisation des administrations compétentes le cas échéant. Ils devront être entretenus en bon état par le copropriétaire.

II - Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres ni sur le rebord.

Article 1-4.4 - Plaques professionnelles

Les propriétaires ou occupants pourront apposer des plaques professionnelles relatives à l'exercice de leurs professions, sur les portes d'entrée de leurs locaux privatifs, de même qu'à l'entrée.

Article 1-4.5 - Modifications intérieures -Travaux

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, les dispositions intérieures de son appartement ou de son local, sous réserve des prescriptions du présent article, 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 d'un architecte agréé par le Syndicat. 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 à l'égard de la copropriété.

Quinze jours avant le début des travaux, le copropriétaire devra en informer, par lettre recommandée, le syndic de la copropriété, lequel pourra en interdire l'exécution, si les conditions du présent article 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 copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de double majorité.

Article 1-4.6 - Sécurité - Salubrité

Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes.

Il ne pourra être placé, ni entreposé, aucun objet dont le poids excèderait la limite de charge des planchers ou celle des murs.

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

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 chauffage. En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra réparer les dégâts et acquitter l'ensemble des frais.

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 égoûts, 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.

Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la règlementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique de l'ENSEMBLE IMMOBILIER. L'utilisation d'appareils à combustion lente est formellement interdite.

Les copropriétaires 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.

Article 1-4.7 - Tranquillité

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

L'usage d'appareils de radiophonie : électrophones, télévisions, 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 ou diurne, de quelque nature 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.

D'une façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les soins, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou autres causes.

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.

Les appareils électriques devront être anti-parasités.

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, tenus en laisse ou portés 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. Un bac à excréments sera mis en place.

Article 1-4.8 - Entretiens et réparations

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux choses ou parties communes, même ceux qui desserviraient exclusivement un autre local privatif quelle qu'en 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, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, etc...

Article 1-4.9 - Libre accès

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 copropriété et à ses mandataires.

Les copropriétaires de locaux sis au dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux terrasses et à la couverture.

Indépendamment des dispositions de l'Article 1-4.5 ci-dessus, il en sera de même toutes les fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité de l'ENSEMBLE IMMOBILIER ou aux droits des autres copropriétaires.

Article 1-4.10 - Passage des réseaux

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

Tout copropriétaire 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.

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses d'eau de cabinets d'aisance devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard. En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait, devra réparer les dégats et rembouser la dépense d'eau supplémentaire. Pendant les gelées, il ne pourra pas être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

Article 1-4.11 - Absence

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son local à l'occupant du lot à usage commercial, 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 copropriété, à faire ouvrir la porte par un serrurier, sans formalités autres que d'en aviser le propriétaire intéressé dans les plus brefs délais.

Article 1-4.12 - Surcharge

Il ne pourra être placé, ni entreposé aucun objet pouvant, par son poids, porter atteinte à la solidité des murs, lézarder ou détériorer les planchers et les plafonds.

Article 1-4.13 - Enlèvement des ordures ménagères

Chaque copropriétaire devra évacuer ses propres ordures ménagères au moyen de sacs plastiques correctement fermés vers le lieu prévu à cet effet.

Article 1-4.14 - Responsabilité

Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des dommages entraînés par sa faute, sa négligence ou son imprudence, ou celle des personnes dont il doit répondre, ou par le fait de choses dont il a la garde.

CHAPITRE 1-5

USAGE DES PARTIES COMMUNES

Article 1-5.1 - Généralités

Chacun des copropriétaires pourra user librement des "parties communes" pour lesquelles il participe aux frais d'entretien suivant leur destination (notamment des accès, parkings, jardins), mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des règles, exceptions et limitations ci-après stipulées.

Chacun des copropriétaires devra respecter les règlementations intérieures qui pourraient être édictées pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipements communs, notamment pour ce qui concerne les horaires de fermeture de la porte d'entrée commune.

Article 1-5.2 - Encombrement

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Le cas échéant, le syndic est fondé à faire enlever tout objet en contravention avec la présente stipulation aux frais du contrevenant s'il est connu, aux frais du syndicat des copropriétaires dans le cas contraire.

Article 1-5.3 - Aspect extérieur

La conception et l'harmonie générale des bâtiments devront être respectés sous le contrôle du syndic conformément à la notice descriptive jointe annexée aux actes de ventes.

En cas de carence d'un des copropriétaires à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que pour celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou d'autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, le syndic, après décision de l'Assemblée Générale, pourra remédier à cette carence aux frais du copropriétaire défaillant, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception restée sans effet pendant 2 mois.

Article 1-5-4 - Antenne satellite individuelle

Il ne pourra être installé d'antenne satellite individuelle de télévision sur les façades, les fenêtres, les balcons. S'il n'existe pas de réception collective par satellite dans la copropriété ou si le satellite souhaité n'est pas capté, tout occupant devra faire la demande au syndic en lettre recommandée avec accusé de réception en précisant :
- la dimension de l'antenne
- l'endroit précis où il souhaite la poser
- le ou les satellites qu'il veut capter.

Le syndic a trois mois pour tenir une assemblée générale traitant ce sujet.
L'assemblée a trois possibilités :
- accepter le projet
- proposer une solution substitutive
- refuser en motivant son refus.

Faute de réponse, il y a accord tacite de la copropriété.
Dans ce cas, l'antenne satellite individuelle devra être posée sur le toit du bâtiment par une entreprise spécialisée qui respectera les règles de l'art pour la desserte du logement.

Le copropriétaire restera responsable vis à vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Article 1-5.5 - Eléments d'équipement

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur 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 copropriétaires.

Si les dites canalisations ou réseaux s'avèrent insuffisants, les copropriétaires intéressés par leur renforcement ou remplacement devront, seuls, en supporter les frais, excepté accord contraire de l'Assemblée Générale.

Les installations faites à ses frais, par un copropriétaire dans les parties communes, après accord préalable de l'Assemblée Générale dans les conditions de l'Article 4-2.10, deviendront elles-mêmes parties communes sans versement de soulte lorsqu'elles sont susceptibles d'être utilisées par d'autres copropriétaires.

Article 1-5.6 - Propreté

Les espaces libres ainsi que leurs aménagements ou accessoires devront être tenus par les copropriétaires dans un état de rigoureuse propreté. Il est interdit d'y laisser vagabonder des chiens ou autres animaux.

Article 1-5.7 - Parkings

Les emplacements de stationnements ont été créés en tant que lots privatifs et seuls les bicyclettes et tricycles pour enfants sont tolérés sur les aires de jeux et jardins communs.

Article 1-5.8 - Ordures ménagères

L'ensemble des copropriétaires devront porter leurs ordures au local affecté à cet usage.

Article 1-5.9 - Affichage

Des panneaux pourront être apposés sur les parties communes afin d'indiquer l'emplacement des différents logements, et les endroits d'agrément.

Article 1-5.10 - Réseaux et locaux techniques

Les copropriétaires ne pourront s'introduirent dans les locaux techniques permettant le bon fonctionnement de la résidence et ils devront respecter toutes les servitudes de réseaux qui pourront grever l'ensemble immobilier.

Article 1-5.11 - Espaces Verts

L'entretien des arbres, jardins et autres plantations communes, à l'exception de ceux laissés à la jouissance exclusive d'un ou de plusieurs copropriétaires, est du seul ressort du syndicat. Il est interdit à chaque copropriétaire d'abattre, ébrancher ou mutiler les arbres et de cueillir des fleurs.

Article 1-5.12 - Divers

De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou pourront grever l'ensemble immobilier.

Chacun sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation des parties communes non conforme à leur destination.

TITRE II

ETAT DE REPARTITION DES CHAR

Article 2-0.1

Les dispositions du présent titre ont pour objet de défi
de fixer pour chacune de ces catégories :

- les lots entre lesquels elles doivent être réparties,

- la quotité que devra en supporter chacun de ces lots

Les dépenses qui ne pourront être affectées en totalité à l'une de ces catégories, seront ventilées forfaitairement entre elles par le syndic après consultation s'il y a lieu de tout technicien.

CHAPITRE 2-1

CHARGES GENERALES

Article 2-1.1

a) Définition

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme particulières aux termes du Chapitre 2-2. Elles s'appliquent aux parties communes affectées à l'usage ou l'utilité des copropriétaires de tous les lots.

Ce sont, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les frais et dépenses d'administration et de gestion communs, tels que rémunération du syndic, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires ;
- les salaires des préposés du syndicat et les rémunérations aux entreprises et tous frais y rattachés concernant l'entretien des parties communes et des tâches y afférentes ;
- les frais d'établissement et de publication du présent règlement ;
- les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature contractées par le syndic ;
- les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties les "parties communes générales" et même ceux afférents aux "parties privatives" tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services administratifs ne les auront pas réparties entre les divers bâtiments ;
- les frais d'entretien, de réparations et de reconstruction relatifs aux murs, à l'ossature des planchers, à la toiture, aux têtes de cheminées, aux décorations et éléments extérieurs de façades, aux conduits, canalisations, gaines et réseaux de toute nature (sauf pour les parties à l'usage exclusif et particulier d'un seul local privatif ou d'un seul bâtiment), ainsi que tous leurs appareillages ou accessoires ;
- les frais d'entretien de réparation, de réfection et d'éclairage extérieur (autre que charges spéciales) :
  . de l'ensemble des équipements communs,
  . de l'ensemble des espaces communs y compris la rémunération des personnes ou entreprises chargées de cet entretien ou de ces travaux et, s'il y a lieu, la rémunération du concierge et du personnel de garde.
- les frais liés aux dépenses d'électricité, en effet un seul compteur sera posé pour l'ensemble de la résidence (éclairage et chauffage) ;
- l'entretien des aires de circulation et de stationnement ;

Cette liste n'étant en rien limitative.

Et généralement, tous frais ou dépenses afférents aux éléments ou locaux affectés à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires, non compris dans une autre catégorie de charges et qui ne pourraient être imputés à un copropriétaire ou un bâtiment particulier.

b) Répartition

Les charges précédemment définies seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata des quotes-parts de propriété des parties communes contenues dans les lots et rappelées dans le tableau de répartition des charges ci-après.

Toutefois, les charges afférentes aux descentes d'eaux ménagères, aux chutes de W.C., aux canalisations d'arrivée d'eau, seront réparties entre les seuls propriétaires des locaux desservis par chacun d'eux, au prorata des mêmes quotes-parts.

Tableau de répartition des charges

Charges générales d'entretien de conservation et d'administration de l'immeuble Immeuble situé : 70, Boulevard du Bord de Mer						
N° Lot	Désignation	Bâtiment	Etage	Surface (m²)	Coefficient pondérateur	Quote-part de Charges
1	Appartement	A	RC	42,2	1,00	*59*
	Jardin		RC	45,7	0,10	
2	Appartement	B	RC	60,7	1,00	*81*
	Jardin		RC	37,2	0,10	
3	Appartement	C	RC	60,9	1,00	*82*
	Jardin		RC	42,3	0,10	
4	Appartement	D	RC	43,0	1,00	*57*
	Jardin		RC	23,5	0,10	
5	Appartement	D	RC	42,5	1,00	*59*
	Jardin		RC	42,8	0,10	
6	Appartement	A	R+1	42,7	1,05	*62*
	Terrasse et palier		R+1	20,6	0,20	
7	Appartement	B	R+1	62,0	1,05	*86*
	Terrasse		R+1	15,2	0,20	
8	Appartement	C	R+1	62,0	1,05	*87*
	Terrasse		R+1	20,3	0,20	
				Report		**697**

Charges générales d'entretien de conservation et d'administration de l'immeuble Immeuble situé : 70, Boulevard du Bord de Mer						
N° Lot	Désignation	Bâtiment	Etage	Surface (m²)	Coefficient pondérateur	Quote-part de Charges
1	Appartement	A	RC	42,2	1,00	*57*
	Jardin		RC	45,7	0,10	
2	Appartement	B	RC	60,7	1,00	*79*
	Jardin		RC	37,2	0,10	
3	Appartement	C	RC	60,9	1,00	*80*
	Jardin		RC	42,3	0,10	
4	Appartement	D	RC	43,0	1,00	*56*
	Jardin		RC	23,5	0,10	
5	Appartement	D	RC	42,5	1,00	*57*
	Jardin		RC	42,8	0,10	
6	Appartement	A	R+1	42,7	1,05	*60*
	Terrasse et palier		R+1	20,6	0,20	
7	Appartement	B	R+1	62,0	1,05	*84*
	Terrasse		R+1	15,2	0,20	
8	Appartement	C	R+1	62,0	1,05	*85*
	Terrasse		R+1	20,3	0,20	
				Report		**680**

				Report		697
9	Appartement	D	R+1	85,9	1,05	*122*
	Terrasse et balcon		R+1	34,8	0,20	
10	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	*2*
11	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	*2*
12	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	*2*
13	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	*2*
14	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	*2*
15	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	*2*
16	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	*2*
17	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	*2*
18	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	*2*
19	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	*2*
20	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	*2*
21	Lot transitoire		RC	225,0	1,00	*283*
				Report		697

				Report		680
9	Appartement	D	R+1	85,9	1,05	*120*
	Terrasse et balcon		R+1	34,8	0,20	
10	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	*2*
11	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	*2*
12	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	*2*
13	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	*2*
14	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	*2*
15	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	*2*
16	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	*2*
17	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	*2*
18	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	*2*
19	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	*2*
20	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	*2*
Supprimé						
22	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	*2*
23	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	*2*
24	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	*2*
25	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	*2*
26	Place de stationnement		RC	11,0	0,15	*2*
27	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	*2*
				Report		680

				Report		697				Report		680
							28	Place de stationnement		RC	11,5	0,15	2
							29	Garage	E	RC	16,1	0,40	8
							30	Garage	E	RC	15,5	0,40	8
							31	Local professionnel	E	RC	26,1	1,00	32
							32	Appartement	E	RC	29,1	1,00	40
								Terrasse et jardin		RC	32,3	0,10	
							33	Appartement	E	RC	29,5	1,00	42
								Terrasse et jardin		RC	44,0	0,10	
							34	Appartement	E	R+1	30,6	1,05	40
								Balcon		R+1	2,9	0,20	
							35	Appartement	E	R+1	26,8	1,05	38
								Balcon		R+1	13,0	0,20	
							36	Appartement	E	R+1	59,4	1,05	78
								Balcon		R+1	7,0	0,20	
				1135,8		0					1323,1		270

CHAPITRE 2-2

CHARGES PARTICULIERES

Article 2-2.1 - Charges liées aux bâtiments

Pour ce qui concerne les charges relatives aux parties communes des
fera conformément aux millièmes définis ci-après.

Article 2-2.2 - Charges liées à l'entretien de la voie d'accès

Les copropriétaires possédant un lot en emplacement de stationnement supporteront les charges spéciales liées à l'entretien de cette aire et de la voie d'accès conformément au tableau ci-après.

Tableau de répartition des charges

Charges spéciales d'entretien, de conservation et consommables des parties communes (bâtiment A) Immeuble situé : 70, Boulevard du Bord de Mer						
N° Lot	Désignation	Bâtiment	Etage	Surface (m²)	Coefficient pondérateur	Quote-part de Charges
1	Appartement	A	RC	42,2	1,00	***463***
6	Appartement	A	R+1	42,7	1,05	***537***
	Terrasse et palier		R+1	20,6	0,20	
				105,5		1000

Tableau de répartition des charges

Charges spéciales d'entretien, de conservation et consommables des parties communes (bâtiment B) Immeuble situé : 70, Boulevard du Bord de Mer						
N° Lot	Désignation	Bâtiment	Etage	Surface (m²)	Coefficient pondérateur	Quote-part de Charges
2	Appartement	B	RC	60,7	1,00	***471***
7	Appartement	B	R+1	62,0	1,05	***529***
	Terrasse		R+1	15,2	0,20	
				137,9		1000

Tableau de répartition des charges

Charges spéciales d'entretien, de conservation et consommables des parties communes (bâtiment C) Immeuble situé : 70, Boulevard du Bord de Mer						
N° Lot	Désignation	Bâtiment	Etage	Surface (m²)	Coefficient pondérateur	Quote-part de Charges
3	Appartement	C	RC	60,9	1,00	***468***
8	Appartement	C	R+1	62,0	1,05	***532***
	Terrasse		R+1	20,3	0,20	
				143,2		1000

Tableau de répartition des charges

Charges spéciales d'entretien, de conservation et consommables des parties communes (bâtiment D) Immeuble situé : 70, Boulevard du Bord de Mer						
N° Lot	Désignation	Bâtiment	Etage	Surface (m²)	Coefficient pondérateur	Quote-part de Charges
4	Appartement	D	RC	43,0	1,00	***235***
5	Appartement	D	RC	42,5	1,00	***233***
9	Appartement	D	R+1	85,9	1,05	***532***
	Terrasse et balcon		R+1	34,8	0,20	
				206,2		1000

Tableau de répartition des charges

Charges spéciales d'entretien, de conservation et consommables des parties communes (bâtiment E) Immeuble situé : 70, Boulevard du Bord de Mer						
N° Lot	Désignation	Bâtiment	Etage	Surface (m²)	Coefficient pondérateur	Quote-part de Charges
29	Garage	E	RC	16,1	0,40	*29*
30	Garage	E	RC	15,5	0,40	*28*
31	Local professionnel	E	RC	26,1	1,00	*116*
32	Appartement	E	RC	29,1	1,00	*129*
33	Appartement	E	RC	29,5	1,00	*131*
34	Appartement	E	R+1	30,6	1,05	*146*
	Balcon		R+1	2,9	0,20	
35	Appartement	E	R+1	26,8	1,05	*137*
	Balcon		R+1	13,0	0,20	
36	Appartement	E	R+1	59,4	1,05	*284*
	Balcon		R+1	7,0	0,20	
				256,0		1000

Tableau de répartition des charges

Charges spéciales d'entretien, de conservation et d'administration de la voie d'accès Immeuble situé 70, Boulevard du Bord de Mer			
N° Lot	Désignation	Surface	Quote-part de Charges
10	Place de stationnement	11,5	*1*
11	Place de stationnement	11,5	*1*
12	Place de stationnement	11,5	*1*
13	Place de stationnement	11,5	*1*
14	Place de stationnement	11,5	*1*
15	Place de stationnement	11,5	*1*
16	Place de stationnement	11,5	*1*
17	Place de stationnement	11,5	*1*
18	Place de stationnement	11,5	*1*
19	Place de stationnement	11,5	*1*
20	Place de stationnement	11,5	*1*
22	Place de stationnement	11,5	*1*
23	Place de stationnement	11,5	*1*
24	Place de stationnement	11,5	*1*
		Report	**14**

		Report	14,0
25	Place de stationnement	11,5	*1*
26	Place de stationnement	11,0	*1*
27	Place de stationnement	11,5	*1*
28	Place de stationnement	11,5	*1*
29	Garage	16,1	*1*
30	Garage	15,5	*1*
		238,1	**48**

CHAPITRE 2-3

CHARGES DIVERSES

Article 2-3.1 - Charges non prévues

La répartition des charges qui ne seraient pas prévues au présent règlement sera établie par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Conformément à l'Article 10 de la loi du 10 juillet 1965, cette répartition devra être faite soit en fonction de l'utilité que retire chaque lot, s'il s'agit de dépenses concernant un service collectif ou un élément d'équipement, soit au prorata des quotes-parts de charges générales, s'il s'agit de dépenses concernant la conservation, l'entretien ou l'administration des parties communes.

Article 2-3.2 - Reprises des vestiges

En cas de réparation ou de reconstruction, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux, équipements ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

Article 2-3.3 - Aggravation des dépenses

Les copropriétaires qui, par leur fait, celui de leurs locataires 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.

Article 2-3.4 - 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 copropriétaire, et se répercutant sur des éléments privatifs, ils seront alors pris en charge par les copropriétaires participant aux frais de réfection desdites parties communes, dans la proportion indiquée au présent règlement.

Article 2-3.5

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux réalisés en application de l'Article 1-4.1 3ème alinéa, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

Cette indemnité, à la charge des copropriétaires, est répartie en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

Article 2-3.6

De façon générale, les charges relatives à un nombre restreint de lots, seront réparties entre ces lots suivant l'Article 2-3.1 ci-dessus.

CHAPITRE 2-4

REGLEMENT DES CHARGES

Article 2-4.1 - Mode de règlement

Pour faire face aux dépenses courantes de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs, les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget prévisionnel de l'exercice voté. L'assemblée générale pourra toutefois fixer des modalités différentes telles que, par exemple : provisions mensuelles ou semestrielles.

La provision est exigible le premier jour du trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les sommes ou provisions afférentes aux dépenses pour gros travaux sont exigibles selon les modalités prévues par l'assemblée générale.(article 75 I de la loi SRU / articles 14-1 et 14-2 de la loi de 1965)

Article 2-4.2 - Création de provisions spéciales pour travaux futurs

L'assemblée générale des copropriétaires pourra, en outre, décider la création de provisions spéciales, destinées à faire face à des réparations ou travaux importants tels que ravalement ou réfection de toiture.

Article 2-4.2 - Non-règlement des charges - sanctions

Les sommes dues par chaque copropriétaire et reproduites sur le relevé trimestriel (ou mensuel ou semestriel) adressé par le syndic, se verront appliqué l'intérêt légal de retard dès la première mise en demeure envoyée par le syndic par lettre recommandée avec avis de réception.
Passé un délai de trente jours après la première mise en demeure, les autres provisions de l'exercice pour dépenses courantes non encore échues deviendront immédiatement exigibles.(article 81-2 de la loi SRU)
Les frais nécessaires exposés par le syndicat à compter de la première mise en demeure pour le recouvrement d'une créance justifiée sont imputables à ce seul copropriétaire.
Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention fondée par le juge est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Le juge peut toutefois décider de mettre à sa charge une partie de ces frais. (article 81-1 de la loi SRU)

TITRE III

MUTATION DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE
CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES

CHAPITRE 3-1

OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AUX TIERS

Article 3-1.1

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

Quand bien même le présent règlement de copropriété et ses éventuelles modifications n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables auxdits ayants-cause qui, après en avoir au préalable pris connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

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

CHAPITRE 3-2

MUTATION DE PROPRIETE

Article 3-2.1

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

Article 3-2.2 - Communication du règlement de copropriété et de l'état de descriptif de division

1°) Documents publiés

Le règlement de copropriété et ses modificatifs qui auront été effectivement publiés à l'époque où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot devront être, préalablement à la régularisation de l'acte, portés à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés. Mention expresse devra en être portée à l'acte. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.

2°) Documents non encore publiés

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

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

Article 3-2.3 - Obligations aux charges

Les charges de copropriété définies au Titre II sont dues même par le propriétaire qui déclarerait ne pas occuper son lot. Aucun abattement ne pourra être consenti en cas d'absence temporaire ou prolongée.

En cas de mutation, l'ancien propriétaire reste te
qui, à la date de la mutation, sont liquides et exigible
L'ancien copropriétaire ne peut exiger, avant la cl'
même partielle, de sommes versées à titre d'avan

Le nouveau copropriétaire est tenu au pai
exigibles après la mutation.

Les dispositions qui précèdent s'applique.
particulier ou à titre universel, à titre gratuit ou à ti..

Article 3-2.4 - Information des parties

En vue de l'information des parties, le syndic peut être requis de déli..
même d'une manière approximative et sous réserve de l'apurement des comptes :

a) Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :
Dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndic..
dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'Assemblée Générale mais non encore xécutée,

b) Eventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.
La réquisition de délivrer cet état peut être faite lorsque est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou partie.
Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

Article 3-2.5 - Mutations à titre onéreux

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

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins de deux mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'ENSEMBLE IMMOBILIER par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Cette opposition à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

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

Lorsque le syndic s'est opposé dans les conditions ci-dessus prévues au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limités, par Ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé, conformément aux dispositions de l'Article 567 du Code de Procédure Civile, au montant des sommes restant dues au Syndicat par l'ancien propriétaire.

Article 3-2.6 - Notification des mutations

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié sans délai au syndic soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des noms, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'Article n° 4-2.9 du présent règlement.

Article 3-2.7 - Hypothèques

Tout copropriétaire qui garantira un emprunt par une hypothèque constituée sur son lot devra avertir son créancier des dispositions des articles du chapitre 4-6 ci-après.

En cas de sinistre, le créancier acceptera que l'indemnité d'assurance revenant à l'emprunteur, soit versée directement au syndic (cf. Article 4-6.5). Il renoncera donc aux dispositions de l'Article L. 121-13 du Code des Assurances sauf législation spéciale ou statuts contraires des organismes de crédit concernés.

Article 3-2.8 - Election de domicile par les nouveaux copropriétaires

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot, doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France Métropolitaine.

Article 3-2.9 - Modifications de lots

Les lots pourront être divisés par chaque propriétaire après toutefois avoir recueilli l'agrément de l'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue par l'Article 24 de la loi du 10 juillet 1965 et sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs.

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.

En conséquence, les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification devront être ventilées (ou regroupées) par le propriétaire concerné entre les nouveaux lots créés en s'assurant que le total reste inchangé.

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions sera toutefois, en application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'Article 24 de ladite loi.

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

Une expédition de l'acte modificatif portant mention de la publicité foncière devra être remise au syndic de la copropriété alors en fonction.

Tous les frais résultant des prescriptions du présent article seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

CHAPITRE 3-3

LOCATIONS

Article 3-3.1

En application de l'article 3 de la loi du 22 juin 1982, le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra annexer au bail une copie des extraits du présent règlement, mis à jour éventuellement, concernant la destination de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

Article 3-3.2

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul responsable de la quote-part afférente à son lot, dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

Article 3-3.3

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

CHAPITRE 3-4

CONSTITUTION DE DROITS REELS

Article 3-4.1

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

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

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

T I T R E IV

ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

CHAPITRE 4-1

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Article 4-1.1

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

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les conditions de la loi du 10 juillet 1965 modifiée et le chapitre 4-8 du présent règlement.

Ce syndicat a pour objet la conservation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER et l'administration des parties communes.

Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains copropriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété comme il sera dit au chapitre 5-1.

Article 4-1.2

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

Article 4-1.3

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée et le décret N° 67-223 du 17 mars 1967. Il a pour dénommination "Syndicat des Copropriétaires de la résidence du Bord de Mer".

Article 4-1.4

Le siège du syndicat principal est à l'adresse Résidence du Bor de Mer - 17 440 AYTRE.

Article 4-1.5

Le syndicat sera formé dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents de l'ENSEMBLE IMMOBILIER. Il sera supprimé si la totalité de l'ENSEMBLE IMMOBILIER vient à appartenir à un seul propriétaire.

CHAPITRE 4-2

ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES

Article 4-2.1 - Epoque des réunions

La première Assemblée des copropriétaires aura lieu dans les six mois qui suivent le quart des livraisons.

Cette première assemblée nommera la syndic, fixera sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel de l'exercice en cours.

Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au moins une fois par an, sur convocation du syndic et de toute façon dans les six mois qui suivent la date de clôture de l'exercice comptable.

L'Assemblée Générale peut être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le juge utile.

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

Article 4-2.2 - Personnes habilitées à convoquer l'Assemblée

Le syndic convoque l'Assemblée Générale.

La convocation de l'Assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical s'il en existe un soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. La demande qui est notifiée au syndic précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée est demandée.

Dans les cas prévus ci-dessus, l'Assemblée Générale des copropriétaires est valablement convoquée par le Président du Conseil Syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

S'il n'existe pas de Conseil Syndical ou si les membres de ce Conseil n'ont pas été désignés ou si le Président de ce Conseil ne procède pas à la convocation de l'Assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'Article 50 du décret du 17 mars 1967. Conformément à ce texte, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'Assemblée Générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'Assemblée.

L'assignation est délivrée au syndic et, le cas échéant, au Président du Conseil Syndical.

Article 4-2.3 - Contenu des convocations

Documents annexes

La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'Assemblée.

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

1°) Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie lorsque l'Assemblée est appelée à approuver les comptes;

2°) Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au 1° ci-dessus, lorsque l'Assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice;

3°) Le projet de règlement de copropriété de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'Assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des Articles 3-2.9, 5-1.1 et 5-1.5 du présent règlement et des Articles 27,28 et 30 (alinéa 3) de la loi du 10 Juillet 1965.

4°) Les conditions essentielles du contrat proposé lorsque l'Assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché, pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux Articles 4-4.1, 4-4.2, 5-2.1 à 5-2.4 du présent règlement.

5°) Le projet de résolution lorsque l'Assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux Articles 4-2.10 et 4-4.3 du présent règlement et aux articles 30 (alinéas 1 et 2), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

Article 4-2.4 - Ordre du jour complémentaire

Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire peut notifier à la personne qui a convoqué l'Assemblée, les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

Celui qui a fait l'usage de cette faculté doit, en même temps, notifier à la personne qui a convoqué l'Assemblée Générale, le ou les documents prévus à l'Article précédent qui correspondent à la question sur laquelle il est demandé que l'Assemblée soit appelée à statuer.

La personne qui convoque l'Assemblée Générale doit notifier aux membres de cette Assemblée cinq jours au moins avant la date de la réunion, un état des questions dont l'inscription à l'ordre du jour a été requise.

Elle doit en même temps notifier aux mêmes personnes les documents annexes ci-dessus prévus.

Article 4-2.5 - Délai de convocation - forme

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins 15 jours avant la date de la réunion.

Cette convocation a lieu dans les formes prévues au Chapitre 4-7 du présent règlement.

Article 4-2.6 - Personnes à convoquer

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'Assemblée Générale.

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu à l'Article 4-2.9.

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

A cet effet, le représentant légal de la societe est tenu de communiquer, sans délai, au syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'Assemblée et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés.

Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

A l'égard du syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

La convocation de l'Assemblée Générale des copropriétaires est également notifiée au représentant local de la société : ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

Article 4-2.7 - Fixation des lieu, date et heure de la réunion

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

L'Assemblée Générale se tiendra au lieu désigné par la convocation sur le territoire de la commune du lieu de situation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER ou sur celui d'une des communes limitrophes ou bien encore sur la commune de situation du Syndic.

Article 4-2.8 - Assemblée Générale tenue sur deuxième convocation

Le délai de convocation peut être réduit à 8 jours et les notifications prévues à l'Article 4-2.3 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqi'il y a lieu de provoquer une nouvelle Assemblée par application

de l'Article 4-2.10 (b) du présent règlement, si l'ordre du jour de cette nouvelle Assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente réunion.

Article 4-2.9 - Tenues des Assemblées Générales

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

Le syndic, son conjoint ou ses préposés ne peuvent présider l'Assemblée.

Toutefois, dans le cas prévu à l'Article 4-2.2 du présent règlement, l'Assemblée Générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte s'il est judiciairement chargé de ce faire.

b) Le cas échéant, l'Assemblée désigne son bureau, composé de un ou deux scrutateurs et désigne le secrétaire de séance.

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

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

c) Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les noms et domicile de chaque copropriétaire ou associé, membre de l'Assemblée et, le cas échéant, de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'Assemblée compte tenu des dispositions de l'Article 4-2.10 du présent règlement.

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

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

Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote sauf si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas cinq pour cent des voix du syndicat.

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

e) Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux Articles 4-2.3 et 4-2.4 du présent règlement ont été efectuées conformément à leurs dispositions.

f) Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque Assemblée qui est signé par Le Président, par le Secrétaire et, le cas échéant, par les membres du Bureau.

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

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

Les procès-verbaux des séances sont inscrits à la suite les uns des autres.

Article 4-2.10 - Voix - Majorité

Les assemblées ne peuvent valablement délibérer que sur les questions inscrites à l'ordre du jour joint aux convocations.

Sous réserve des dispositions de l'article 3 de la loi du 28 décembre 1966, modifiant le 2ème alinéa de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il dispose de quote-part de copropriété.

Seuls les copropriétaires à qui incombent les charges spéciales peuvent voter sur les points intéressant ces charges spéciales, et ce, proportionnellement à leurs participations aux frais.

Les décisions régulièrement votées obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés ; elles seront notifiées aux absents et aux opposants, au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès verbal de l'assemblée, certifié par le syndic, copie ou extrait qui leur sera adressé sous pli recommandé.

a) Décisions prises à la majorité des voix exprimées (article 81-7° de la loi SRU) des copropriétaires présents et représentés

Sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, toutes les décisions autres que celles prévues aux b), c) et d) ci-dessous.

b) Décisions prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires

L'assemblée générale prend à la majorité des voix de tous les copropriétaires, conformément aux dispositions de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 :

— Toute délégation du pouvoir de prendre des décisions afférentes à l'administration courante.

— L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, et conformes à la destination de celui-ci.

— La désignation ou la révocation du ou des syndics, des membres du conseil syndical, des membres de la commission de contrôle.

— Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de mitoyenneté.

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

— La modification de la répartition des charges visées à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

— En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré, peut décider de la reconstruction de ce bâtiment, ou la remise en état de la partie endommagée, dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du 10 juillet 1965.

— A moins qu'ils ne relèvent de l'entretien, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et de production d'eau chaude.

— La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages permettant la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

— A moins qu'ils ne relèvent de l'entretien, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'ENSEMBLE IMMOBILIER ou ses éléments d'équipement essentiels.

— L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'ENSEMBLE IMMOBILIER raccordé à un réseau câblé, établi ou autorisé en application de l'article 34 de la loi du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication.

— L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationales de pénétrer dans les parties communes.

— L'adoption du mode de gestion en syndicat coopératif.

— L'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques.

— L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires (article 81-6° de la loi SRU).

— La fixation du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 81 de la loi SRU).

— L'adhésion à une Union de syndicats.

A défaut de décision prise à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, mais si le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24 (nouvel article 25.1 de la loi de 1965 / article 81-5° de la loi SRU).

c) Décisions prise par la majorité des membres du syndicat, représentant au moins les deux tiers des voix

Sont prises à la majorité, en nombre, des membres du syndicat en nombre, représentant au moins les 2/3 des voix de tous les copropriétaires, dans les conditions fixées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 :

— Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition, autres que ceux mentionnés ci-dessus.

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

— Les travaux comportant transformations, additions ou améliorations, même lorsqu'ils ne sont pas rendus obligatoires, en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

— Surélévation : L'assemblée générale peut prendre toutes dispositions concernant l'exercice du droit de surélévation, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965.

— Les aliénations de parties communes, et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville (article 81-9° de la loi SRU).

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, et s'ils ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, les travaux d'amélioration prévus à cet article pourront être décidés lors d'une seconde assemblée statuant à la majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

d) Décisions prises à l'unanimité

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes, dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

CHAPITRE 4-3

CONSEIL SYNDICAL

Article 4-3.1

Un Conseil Syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

Article 4-3.2

Les membres du Conseil Syndical et leurs suppléants éventuels, dont le nombre est fixé par l'Assemblée Générale, sont désignés parmi les copropriétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux dans les conditions de majorité prévues Article 4-2.10.

Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, ne peuvent être membres du Conseil Syndical, sauf si la copropriété est administrée par un syndicat coopératif.

Les membres du Conseil Syndical sont rééligibles et révocables par l'Assemblée, aux conditions de l'Article 4-2.10.

Article 4-3.3 - Mandat

La durée de mandat des membres du Conseil Syndical qui ne peut excéder trois ans, renouvelable, est fixée par l'Assemblée Générale. Les fonctions de Conseiller Syndical sont gratuites.

Le conseiller syndical démissionnaire, décédé ou ayant cessé de satisfaire aux conditions d'éligibilité, est remplacé par un membre suppléant dans l'ordre d'élection s'il y en a plusieurs, ou, à défaut, lors de la prochaine Assemblée. Le mandat du conseiller ainsi élu ne dure que le temps pendant lequel le membre remplacé serait resté en fonction. Si plus du quart des sièges du conseil syndical deviennent vacants, sa dissolution est prononcée par l'Assemblée et un nouveau conseil syndical complet est mis en place.

Article 4-3.4 - Election du Président

Dans sa première réunion et dans celle qui suit immédiatement, chacun de ses renouvellements partiels, le cas échéant, le conseil syndical élit son Président parmi ses membres. Le Président est rééligible.

Article 4-3.5 - Réunion

Le conseil syndical se réunit suivant les besoins sur la convocation du Président, en présence ou non du syndic.

Les délibérations du conseil syndical consignées sur un registre détenu par le Président, sont prises à la majorité absolue, chacun des membres disposant d'une voix. En cas d'égalité des voix, celle du Président est prépondérante.

Article 4-3.6 - Mission

Le conseil syndical est un organe consultatif.

Outre la mission définie Article 4-3.1 le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. Il peut prendre connaissance et copie, à sa demande et après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Les frais des membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat, sont remboursés par le syndicat sur présentation de justificatifs.

Article 4-3.7

Défaut de mise en place

Le conseil n'apportant aucune restriction des pouvoirs du syndic, ce dernier n'est pas expressément tenu de respecter les avis qu'il émet.

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

A défaut de désignation par l'Assemblée Générale à la majorité requise et sous réserve des dispositions de l'Article 4-3.8 ci-dessous, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ; il peut, également, constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

Article 4-3.8

Disposition contraire à l'établissement du conseil syndical

Sauf dans le cas d'un syndicat coopératif, l'Assemblée Général peut décider par délibération spéciale à la majorité prévue Article 5-3.1, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Article 4-3.9

Assistance technique

Le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix. Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais nécessités par le fonctionnement du conseil syndical constituent des dépenses d'administration.

CHAPITRE 4-4

SYNDIC

Article 4-4.1 - Nomination - Révocation - Rémunération

1°) Les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

2°) Le syndic est nommé par l'Assemblée Générale aux conditions prévues par l'Article 4-2.10 du présent règlement.

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

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

3°) L'Assemblée Générale fixe la durée des fonctions du syndic. Cette durée est fixée par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le cas visé à l'alinéa 2° ci-dessus. Elle ne peut excéder trois ans.

Les fonctions de syndic sont renouvelables pour la durée prévue à l'alinéa précédent.

4°) L'Assemblée Générale peut, à tout moment, révoquer le syndic sauf à l'indemniser si ses fonctions sont rémunérées et si la révocation n'est pas fondée sur un motif légitime.

5°) Si le syndic a l'intention de se démettre de ses fonctions, il doit en aviser le conseil syndical trois mois au moins à l'avance.

6°) En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'Article 49 du décret du 17 mars 1967.

7°) Les conditions de la rémunération du syndic sont, sous réserve le cas échéant de la réglementation y afférente, fixées par l'Assemblée Générale à la majorité prévue à l'Article 4-2.10 du présent règlement.

Article 4-4.2 -Attribution

1°) Règles générales

Le syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'Assemblée Générale ;

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

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

- d'établir le budget prévisionnel et de le soumettre au vote de l'Assemblée Générale,

- de soumettre au vote de l'Assemblée Générale, lors de sa première désignation et au moins une fois tous les trois ans, la décision d'avoir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, sur lesquels seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier.

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

2°) Travaux urgents

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

Par dérogation aux dispositions de l'Article 4-5.1 ci-après, il peut dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'Assemblée Générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

3°) Personnel

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

L'Assemblée Générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

4°) Liste des copropriétaires

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartient ainsi que tous les titulaires des droits visés à l'Article 3-2.6 du présent règlement : il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Le syndic remet le 1er janvier de chaque année au Président du Conseil Syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année, le syndic fait connaître immédiatement au Président du Conseil Syndical les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

5°) Archives

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux Articles 1er à 3 du décret du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'ENSEMBLE IMMOBILIER et au syndicat. Il détient, en particulier, les procès-verbaux des Assemblées Générales.

6°) Comptabilité

Le syndic tient la comptabilité du syndicat. Il l'organise de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'Assemblée Générale.

7°) Provision

Le syndic peut exiger le versement des provisions prévues à l'Article 4-5.1 ci-après dans les conditions arrêtées audit article.

8°) Dépôt de fonds

Dans le cas où l'ENSEMBLE IMMOBILIER est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions de la loi N° 70-9 du 2 juillet 1970, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat, doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat.

Une décision de l'Assemblée Générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous réserve des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

Dans le cas contraire, le syndic soumet au vote de l'Assemblée Générale, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel seront versées toutes les sommes et valeurs reçues par ce dernier. Cette décision est prise à la majorité prévue au b de l'Article 4-2.10 ci-dessus.

9°) Conventions soumises à autorisation de l'Assemblé Générale

Toute convention entre le syndicat et le syndic ses préposés, parents ou alliés jusqu'au 3ème degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'Assemblée Générale.

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

10°) Action en justice

Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'Assemblée Générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée d'une procédure engagée conformément à l'Article 54 du décret du 30 mars 1808, et en cas d'urgence, notamment d'une procédure engagée conformément aux Articles 806 et suivants du Code de Procédure Civile. Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites à la prochaine Assemblée Générale.

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

11°) Communication des pièces justificatives

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître les comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré selon modalités définies par l'assemblée Générale. Celle-ci peut décider que la consultation aura lieu le jour de réception du conseil syndical par le syndic.

12°) Changement de syndic

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

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

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

Article 4-4.3 - Exercice par le syndic de ses attributions

Le syndic pourra procéder à l'établissement d'une réglementation destinée à assurer la police des parties communes et de tous les équipements. Cette police sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale statuant en décision ordinaire. Elle s'imposera ensuite à l'ensemble des copropriétaires.

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

L'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue par l'Article 4-2.10 du présent règlement, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée dans les limites précisées à l'Article 4-2.10 du présent règlement.

Article 4-4.4

Monsieur Joël TONIN, assurera les fonctions de Syndic provisoire..

CHAPITRE 4-5

PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS

RECOUVREMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

Article 4-5.1 - Avance de trésorerie permanente

Le syndic pourra exiger le versement d'une avance de trésorerie permanente dont le montant, fixé par l'Assemblée Générale statuant dans les conditions de majorité fixées Article 4-2.10 du présent règlement, ne saurait être supérieure au quart ($\frac{1}{4}$) du budget ordinaire de l'exercice. Cette avance de

trésorerie sera versée par chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes générales.

Article 4-5.2 - Fonds de réserve

Un fonds de réserve pourra être institué afin que chaque copropriétaire, quelle que soit la durée de son temps de présence dans la copropriété, participe à remédier à la vétusté des parties communes.

L'Assemblée Générale des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité prévues à l'Article 26 de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée, pourra décider la constitution de ce fonds de réserve et définira les modalités de participation de chaque copropriétaire. Le montant des sommes versées sur le fonds de réserve sera définitivement acquis au syndicat qui pourra décider, par délibération de l'Assemblée Générale à la majorité des voix de tous ses membres, son affectation totale ou partielle au règlement des travaux d'intérêt commun à tous les copropriétaires et décidés en application des Articles 24 ou 25 de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée.

Article 4-5.3

S'il y a lieu, l'Assemblée décidera à la majorité de l'Article 4-2.10 ci-avant, du mode de placement des fonds recueillis en application des Articles 24 ou 25 de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée.

Article 4-5.4

Sous réserve de décision contraire prise par l'Assemblée Générale, le syndic pourra exiger le versement :

1°) au début de chaque exercice, d'une provision qui pourra atteindre le quart ($\frac{1}{4}$) du budget ordinaire de l'exercice si l'avance de trésorerie permanente est appelée, de la moitiée (1/2) du budget dans le cas contraire ;

2°) en cours d'exercice et à son gré, en une ou plusieurs fois, d'une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées ;

3°) de provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'Assemblée comme celles de procéder à la réalisation des travaux.

Article 4-5.5 - Intérêt de retard

Les sommes dues au titre des précédents articles portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt fixé au taux légal en matière civile, est du, à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant, par une lettre recommandée accompagnée d'un avis de réception.

Article 4-5.6 - Recouvrement des fonds

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

Article 4-5.7 - Sûreté

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

Article 4-5.8 - Indivisibilité - Solidarité

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat.

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

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

CHAPITRE 4-6

ASSURANCES

Article 4-6.1

Le syndicat sera assuré contre :

1°) l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité, le gaz, les dégâts des eaux, avec renonciation du recours contre les copropriétaires de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

2°) le recours de voisins et le recours des locataires,

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

Les copropriétaires qui auraient souscrit des polices individuelles pour les mêmes garanties, feront leur affaire personnelle de la résiliation desdites polices auprès de leur assureur.

Article 4-6.2

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

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

Article 4-6.3

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

Article 4-6.4

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

Cette assurance devra être faite par une compagnie agréée par le Crédit Foncier ou à l'une des compagnies choisies par l'Assemblée des copropriétaires. Le syndic pourra en demander justification.

Article 4-6.5 Versement des indemnités de sinistre

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic, assisté d'un copropriétaire.

Article 4-6.6 Répartition et emploi des indemnités de sinistre

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

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

Article 4-6.7 Première assurance

Monsieur Joël TONIN aura pour charge de souscrire la première assurance multirisque de la copropriété. Lors de la première Assemblée Générale des copropriétaires, décision sera prise de la poursuivre ou de la résilier. Les éventuels frais de résiliation seront à la charge du syndicat.

CHAPITRE 4-7

DISPOSITIONS COMMUNES

Article 4-7.1

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

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

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance, comme il a été prévu à l'Article 4-4.2 du présent règlement de copropriété.

Article 4-7.2

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre les copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans. Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale, sauf en cas d'urgence l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionné à la première phase du présent alinéa.

CHAPITRE 4-8

SYNDICAT COOPERATIF

Article 4-8.1

Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire.

Article 4-8.2

Le syndic est élu par le conseil syndical à la majorité des membres qui le constituent. Il est choisi parmi eux. Le syndic exerce, de plein droit, les fonctions de Président du Conseil Syndical.

Article 4-8.3

Le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions que prévu à l'Article 4-8.2 un vice-président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci. Ils sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. Ils ne peuvent conserver ces fonctions après l'expiration de leur mandat de membre du conseil syndical.

T I T R E V

PRECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE 5-1

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Article 5-1.1

L'Assemblée Générale de chaque syndicat peut modifier le présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont il a la charge d'administration.

Article 5-1.2

Les décisions prises dans le cadre de l'article précédent sont adoptées par l'Assemblée Générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

Article 5-1.3

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

Réciproquement, toute modification de la destination des parties privatives telle que définie dans l'état descriptif de division qui demeurera conforme à la destination de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, devra recueillir l'accord préalable de l'Assemblée Générale, réunie sur première convocation, à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toute modification de la destination des parties privatives non conforme à la destination de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, devra recueillir l'accord unanime des copropriétaires.

Article 5-1.4

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

Article 5-1.5

Toutefois, la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot. Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

En conséquence:

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

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

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

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

CHAPITRE 5-2

ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

Article 5-2.1

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

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

Article 5-2.2

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

Article 5-2.3

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

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

Article 5-2.4

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

Article 5-2.5

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

Article 5-2.6

L'Assemblée Générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

CHAPITRE 5-3

AMELIORATION-ADDITION-SURELEVATION

Article 5-3.1

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, les décisions concernant :

1°) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration à l'exception de ceux visés au paragraphe b de l'Article 4-2.10 ci-dessus.

2°) Par dérogation à l'Article 5-1.3 premier alinéa, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

3°) Les périodes de fermeture totale de l'ENSEMBLE IMMOBILIER compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le présent règlement dans le cas où le dispositif de fermeture ne permet pas une ouverture à distance.

Article 5-3.2

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

CHAPITRE 5-4

RECONSTRUCTION

Article 5-4.1

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction sera décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 36 à 41 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

T I T R E V I

DISPOSITIONS FINALES

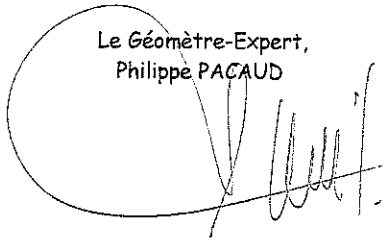
Article 6-1 - Publication

Le présent règlement de copropriété sera publié au Bureau des Hypothèques de La Rochelle conformément aux dispositions légales régissant la publicité foncière.

Il en sera de même de toute modification pouvant être apportée par la suite au présent règlement.

Article 6-2 - Election de domicile

Pour l'application du présent règlement de copropriété, élection de domicile est faite en l'Etude de Maître Jean-Michel AUDIBERT, notaire à CHÂTELAILLON-PLAGE.

Dressé à La Rochelle, le 20 Septembre 2006

Le Géomètre-Expert,
Philippe PACAUD