

2011 D N° 10953  
EDDI

Date: 12/07/2011

Volume: 2011 P N° 5477 1265

B490

125,00 EUR

(pour l'établissement de l'acte)

BUREAU  
DE  
HYPOTHEQUES

Salaires: 15,00 EUR

Droits: 125,00 EUR

VOL

TAXES:

125

SALAIRES:

15

TOTAL

140

165317 01

RB/MA/

L'AN DEUX MILLE ONZE,  
LE NEUF JUIN

A NICE (Alpes-Maritimes), Le Parnasse, 27 Rue Rossini, au siège de  
l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Franco BUCCERI, Notaire associé de la Société Civile  
Professionnelle « Patrick-Joël POSTILLON, Carol DOMENGE, François-Régis  
PUJOL, Denis THURET, Corinne ALPINI, Franco BUCCERI, Xavier CAFLERS,  
Vincent SAUVAGE » titulaire d'un Office Notarial sis à Nice (06000), Le  
Parnasse, 27 rue Rossini, soussigné,

A reçu le présent acte contenant : REGLEMENT DE COPROPRIETE ET  
ETAT DE DESCRIPTIF DE DIVISION,

A LA REQUETE DE:

1) Monsieur Christian LUCCHINI, médecin, demeurant à MENTON (06500),  
4 avenue Thiers,  
Né à NICE (Alpes-Maritimes), le 18 août 1944,  
Marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts avec  
Madame Annie Marguerite Hélène VERRANDO, à défaut de contrat de mariage  
préalable à leur union célébrée à NICE, le 17 août 1978,  
Statut et régime matrimoniaux non modifiés depuis.  
"Résident" au sens de la Réglementation fiscale.  
De nationalité française

Ici présent

lib.

C.L.

2) Monsieur Claude LUCCHINI, retraité, demeurant à Villa de Karibu, Route de la mer 20131 Pianottoli-Caldarelo  
 Né à MEKNES (MAROC), le 1 mai 1937,  
 Marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts avec Madame Maria Cristina FAJARDO, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à AJACCIO (Corse du Sud), le 26 juillet 2004,  
 Statut et régime matrimonial non modifié depuis.  
 De nationalité française,  
 "Résident" au sens de la Réglementation fiscale,

A ce non présent mais représenté par Monsieur Christian LUCCHINI, susnommé, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés en vertu d'une procuration en date à NICE (Alpes Maritimes), du 1<sup>er</sup> avril 2011.

3) Monsieur Guy François Alexandre LUCCHINI, retraité, demeurant à 30 Boulevard Victor Hugo 06000 Nice  
 Né à MEKNES (MAROC), le 17 juin 1934  
 Marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts avec Madame Marie Madeleine DAUMAS à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à NICE (Alpes Maritimes), le 13 octobre 1966.  
 Statut et régime matrimoniaux non modifiés depuis.  
 De nationalité française,  
 "Résident" au sens de la Réglementation fiscale.

Ici présent.

## REGLEMENT DE COPROPRIETE

ET

## ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

De l'immeuble sis 13 rue SAINT SAËNS

A MARSEILLE (Bouches-du-Rhône)

### PREAMBULE

- I -

Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la Loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du Décret N° 67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents aux fins de régir la copropriété de l'immeuble à construire ci-après désigné.

Il a pour but, notamment:

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

L. G. C. L.

~~- De fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires et d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution;~~

- D'organiser l'administration de l'immeuble;

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

- II -

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

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

- III -

Les copropriétaires seront obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat conformément à l'article 14 de ladite loi et du présent règlement de copropriété.

Le syndicat aura pour dénomination: "Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis 13, rue Saint Saëns"

Le statut de la copropriété des immeubles bâtis, résultant de la Loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965, ne recevra application que lorsque les lots composant l'immeuble se trouveront appartenir à deux personnes au moins.

## PREMIERE PARTIE

### DESIGNATION ET DESCRIPTION

#### DE L'IMMEUBLE

##### 1°/DESIGNATION CADASTRALE

Le présent règlement de copropriété – état descriptif de division s'applique à un immeuble achevé sis sur un terrain situé à MARSEILLE 1<sup>er</sup> arrondissement, 13 rue Saint-Saëns, et figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes:

Section	N°	Lieudit	Surface
804 B	338	13 RUE SAINT SAENS	0ha00a88ca

##### 2°/ DESCRIPTION

L'immeuble, ci-dessus désigné, comprend un bâtiment unique élevé de 5 niveaux sur rez-de-chaussée.

L.G.

C.L.

3°) DIAGNOSTIC TECHNIQUE PREALABLE A LA MISE EN COPROPRIETE

Il est ici précisé que l'immeuble, objet des présentes, a été construit il y a plus de 15 ans, en conséquence conformément à l'article 46-1 de la Loi du 10 juillet 1965, il a été établi un diagnostic technique préalable à la mise en copropriété, par Monsieur Paul LABALESTRA, Architecte DFAPT, 3 rue Jean Canavèse à NICE (Alpes-Maritimes) en date du 15 mai 2010.

4°) ORIGINE DE PROPRIETE ET SERVITUDES

Pour ce qui concerne l'origine de propriété et les servitudes, il est fait référence aux énonciations contenues à ce sujet dans l'acte de dépôt du présent règlement de copropriété et état descriptif de division au rang des minutes de l'Office Notarial à la résidence de NICE (Alpes-Maritimes), 27, rue Rossini.

Le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires se trouvent subrogés dans les droits et obligations pouvant résulter des servitudes existantes.

5°) Poursuite des contrats:

Le syndicat des copropriétaires devra poursuivre jusqu'à leur terme les contrats d'abonnement avec les Etablissements concessionnaires pour l'alimentation de l'immeuble en cours de validité à ce jour.

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

PLANS

Sont demeurés ci-annexés, après mention, les plans suivants:

- ⇒ Plan de situation et extrait cadastral
- ⇒ Plan Masse
- ⇒ Plan du rez-de-chaussée
- ⇒ Plan du 1<sup>er</sup> étage
- ⇒ Plan du 2<sup>ème</sup> étage
- ⇒ Plan du 3<sup>ème</sup> étage
- ⇒ Plan du 4<sup>ème</sup> étage
- ⇒ Plan du 5<sup>ème</sup> étage

L. G.

C. L.

---

**DEUXIÈME PARTIE****DIVISION DE L'IMMEUBLE****TITRE I****DISTINCTION ENTRE  
PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES**

---

**CHAPITRE I****GENERALITES****L'immeuble est divisé:**

1. En parties communes ci-dessous définies qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires ou à certains d'entre eux seulement, et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous ou de plusieurs dans les conditions du présent règlement de copropriété;
2. En parties privatives ci-dessous définies, qui appartiennent divisément à chacun des copropriétaires, selon la division en lots, telle qu'elle est indiquée dans l'état descriptif de division établi ci-après, et qui sont affectées à son usage exclusif et particulier.

**CHAPITRE II****DEFINITION DES PARTIES COMMUNES**

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

Elles comprennent, notamment, mais seulement si les choses énumérées s'y trouvent, et sans que cette énonciation soit limitative:

La totalité du sol, bâti et non bâti.

Les canalisations, gaines et réseaux de toute nature d'utilité commune à tous les lots et, notamment, les tuyaux de tout-à-l'égout, les canalisations principales d'eau et d'électricité avec tous leurs accessoires.

Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment: murs porteurs, piliers et poteaux de soutien, éléments horizontaux et verticaux des structures, etc...

Les planchers avec leur isolation phonique, à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives.

Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des portes et des fenêtres des parties privatives; les murs porteurs ou non, les contre-murs et cloison de doublage, les couvertures, charpentes, poutres et solives, les terrasses non accessibles.

---

L. G.

C. L.

Les façades, ornementations, décorations et éléments extérieurs des façades.

Les conduites, les canalisations, tuyauteries, prises d'air, conduits de ventilation avec leurs coffres, gaines et accessoires, y compris les parties y afférentes qui traversent les locaux privatifs à l'exclusion, toutefois, des seuls branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif.

Les gouttières, chéneaux, tuyaux de descente, canalisation d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées jusqu'à et y compris leurs branchements sur les canalisations principales de l'immeuble.

Les canalisations de tout à l'égout.

Les réseaux d'assainissement avec leurs accessoires, avaloirs, siphons, fosses de décantation, etc...

Les colonnes, canalisations et branchements d'eau et d'électricité.

Les compteurs généraux d'eau et d'électricité, s'ils ne sont pas en location.

L'équipement collectif de réception de radio et de télévision avec ses accessoires et câbles de distribution, mais non compris les prises dans les locaux privatifs et leur raccordement depuis les répartiteurs de paliers.

Et, en général, les accessoires des parties communes.

Il est ici expressément qu'en cas de division d'un lot, il pourra être créé des parties communes spéciales aux lots issus du lot supprimé et dont les charges seront réparties entre les seuls nouveaux lots. Dans ce cas, il sera procédé dans l'acte constatant la suppression et la subdivision du lot à la création de la définition desdites parties communes spéciales et à la définition - répartition des charges y relatives.

#### Accessoires aux parties communes

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

- Le droit de surélever le bâtiment et d'en affouiller le sol;
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

#### Indivisibilité des parties communes

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

### CHAPITRE III

#### DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

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

Elles comprennent, notamment, mais seulement si les choses énumérées s'y trouvent, et sans que cette énonciation soit limitative:

Les devantures, vitrines, rideaux de fer et stores des locaux avec leurs accessoires;

h. G.

C. L.

Les portes palières, les fenêtres, portes-fenêtres, les persiennes, volets ou stores, ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs;

Les barres d'appui des fenêtres à l'exclusion des parties en béton, pierres ou briques;

Les cloisons intérieures avec leurs portes;

Les plafonds et les planchers à l'exception de leurs gros oeuvres et des structures qui dépendent des parties communes;

Les carrelages, dalles, parquets et tous autres revêtements de sol;

Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient; les peintures et papiers peints;

Les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif; les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif;

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

Les placards et penderies;

Tous les accessoires des parties privatives, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure;

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

#### CHAPITRE IV

#### DISPOSITIONS DIVERSES

Par exception aux principes ci-dessus énoncés, les cloisons et éléments séparatifs entre locaux privatifs sont, sauf s'ils font partie du gros oeuvre, mitoyens entre les copropriétaires voisins.

#### TITRE II

#### ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Il est ici précisé que l'état descriptif de division ci-après a été établi selon les pièces écrites fournies par Monsieur Paul LABALESTRA, Architecte DFAPT, 3 rue Jean Canavèse à NICE (Alpes-Maritimes).

L'immeuble ci-dessus désigné fait l'objet de 2 lots numérotés N° 1 et 2.

La désignation de ces lots est établie ci-après:

Elle comprend, pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives réservées à la jouissance de son propriétaire et une quote-part indivise des parties communes exprimée en MILLIEMES.

Il est ici précisé que les quotes-parts des parties communes ont été calculées conformément aux dispositions de l'article 5 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, savoir:

*Article 5: Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, 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.*

A cet effet, les éléments pris en considération et la méthode de calcul retenue pour l'établissement des quotes-parts de parties communes sont:

L. G. | C. L.

## A - Éléments pris en considération pour la détermination des valeurs relatives

### ⇒ La superficie des lots

C'est la surface intérieure (habitable ou utile) et le cas échéant extérieure des parties privatives des lots telles qu'elles sont définies ci-après dans l'état descriptif de division.

### ⇒ Consistance des lots

Il est appliqué un coefficient de consistance de:

- 1,00 pour les surfaces intérieures dont la hauteur sous plafond est supérieure ou égale à 1,80m
- 0,60 pour celles dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m

### ⇒ Situation des lots

Il est appliqué un coefficient de niveau et un coefficient d'exposition aux nuisances sonores ainsi qu'il suit:

#### Coefficient de niveau:

Il est ici précisé que les étages supérieurs ne sont pas desservis par ascenseur mais uniquement par un escalier.

- Rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage: 1,12
- 2<sup>ème</sup> étage: 1,09
- 3<sup>ème</sup> étage: 1,06
- 4<sup>ème</sup> étage: 1,03
- 5<sup>ème</sup> étage: 1,00

#### Coefficient d'exposition aux nuisances sonores:

- Rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage: 1,00
- 2<sup>ème</sup> étage: 1,02
- 3<sup>ème</sup> étage: 1,04
- 4<sup>ème</sup> étage: 1,06
- 5<sup>ème</sup> étage: 1,08

de 1,00 à chacun des lots.

## B - Méthode de calcul retenue pour la détermination des quotes-parts de propriété dans les parties communes

Pour la détermination de la valeur relative de chaque lot, la surface des différentes parties du lot est corrigée par les coefficients de consistance et de situation (niveau et exposition aux nuisances sonores).

Pour la détermination de la quote-part de propriété dans les parties communes de chaque lot, sa valeur relative est divisée par la somme des valeurs relatives de l'ensemble des lots multipliée par 1.000.

Les lots de l'immeuble, objet des présentes, comprennent:

### DESIGNATION

### DANS LE BATIMENT

### AU REZ-DE-CHAUSSEE

**LOT N° 1**

Un local commercial avec accès indépendant sur la rue Saint-Saëns, situé au rez-de-chaussée du bâtiment, le tout figurant sous teinte verte et portant le N° 1 sur le

L. G.

C. L.

plan du rez-de-chaussée, comprenant une pièce principale avec rangements et sanitaires,  
 Avec CENT SOIXANTE DEUX /MILLIEMES des parties communes  
 162/1.000°

**LOT N° 2**

Un ensemble homogène de locaux à usage de chambres d'hôtel situés aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup>, 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages du bâtiment, avec son accès indépendant sur la rue Saint-Saëns, le tout figurant sous teinte jaune et portant le N° 2 sur les plans du rez-de-chaussée et des 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup>, 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages, comprenant au rez-de-chaussée une entrée et les entiers 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup>, 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages, en ce compris l'ensemble des circulations horizontales et verticales,  
 Avec HUIT CENT TRENTE HUIT/MILLIEMES des parties communes  
 838/1.000°

Soit, l'entier immeuble égal à MILLE/MILLIEMES parties communes  
 1.000/1.000°

**TABLEAU RÉCAPITULATIF**

L'état descriptif de division, qui précède, est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après :

N° de Lot	Bâtiment	Niveau	Nature du Lot	Quota-Part de parties communes (en 1.000°)
1	Unique	RDC	Local commercial N° 1	162
2	Unique	RDC 1 <sup>er</sup> étage 2 <sup>ème</sup> étage 3 <sup>ème</sup> étage 4 <sup>ème</sup> étage 5 <sup>ème</sup> étage	Ensemble homogène de locaux à usage de chambres d'hôtel N° 2 avec entrée au rez-de-chaussée et circulations horizontales et verticales du rez-de-chaussée au 5 <sup>ème</sup> étage	838
Total:				1000

*insp  
 au rez-de-chaussée  
 de l'entr.  
 A*

*L. G. C. L.*

TROISIEME PARTIE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I

DESTINATION DE L'IMMEUBLE  
USAGE DE SES PARTIES

CHAPITRE I

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est destiné à un usage mixte d'habitation, d'hôtel, de résidence hôtelière, d'hébergement touristique, commercial, professionnel ou de bureaux.

La description des lots contenue dans l'état description de division a été faite pour les besoins de la publicité foncière et n'a pas de caractère contractuel.

CHAPITRE II

USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité ou la sécurité de l'ensemble immobilier ou porter atteinte à sa destination, et sous les réserves qui seront exposées ci-après.

Occupation - Les chambres d'hôtels devront être occupées par des personnes de bonne vie et mœurs.

Ils seront principalement destinés à usage hôtelier.

Les bureaux pourront être utilisés à cet usage au sens le plus large, que ce soit pour des activités commerciales, artisanales ou de professions libérales.

Les boutiques et magasins pourront être utilisés pour l'exercice de n'importe quel commerce ou autre activité professionnelle, à la condition que l'activité exercée ne nuise pas à la sécurité de l'ensemble immobilier et à la tranquillité des autres occupants, notamment par le bruit qui serait produit ou les odeurs qui seraient dégagées.

Locaux commerciaux - Les propriétaires et occupants desdits locaux seront seuls responsables de l'utilisation par eux faite de leurs locaux vis-à-vis des administrations. Ils devront justifier, s'il y a lieu, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires auprès du syndic.

Lesdits lots pourront être utilisés pour l'exercice de n'importe quel commerce.

Les appartements devront être occupés par des personnes de bonne vie et mœurs.

Il est ici expressément stipulé, sous réserve que les règlements administratifs l'autorisent, que l'ensemble des locaux pourront être affectés à tout usage stipulé dans la destination de l'immeuble, à condition que celles-ci ne causent aucun trouble exceptionnel aux autres occupants de l'immeuble.

G. G. C. L.

Les propriétaires intéressés seront seuls responsables de l'utilisation par eux faite de leurs locaux vis-à-vis des administrations. Ils devront justifier, s'il y a lieu, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires auprès du syndic.

**Locations** - Les copropriétaires pourront louer leurs locaux comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie ci-dessus.

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

En tous cas, les copropriétaires resteront personnellement responsables de l'exécution de cette obligation.

**Harmonie de l'immeuble** - Les portes d'entrée des locaux, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres, 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 l'assemblée générale des copropriétaires.

La devanture et la décoration extérieure des commerces, bureaux, boutiques et magasins devront être agréées par le syndic.

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

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

En conséquence, ils ne pourront faire aucun bruit anormal, aucun travail, de quelque nature que ce soit, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

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

L'usage des appareils de télévision, home cinéma, audio vidéo, HIFI est autorisée sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour les voisins.

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

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

Les appareils électriques devront être anti-parasités.

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

**Animaux** - La détention d'un animal familier est tolérée dans l'immeuble. Cette détention est toutefois subordonnée au fait que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance à ses occupants.

En aucun cas, les animaux ne devront errer dans les parties communes, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires.

A l'extérieur des parties privatives les animaux devront être tenus en laisse. Ils devront faire leurs besoins en dehors de la résidence.

Les chiens appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article L 211-12 du Code rural sont interdits dans l'immeuble conformément à l'article L 211-11 dudit code.

L. G.

C. L.

**Antennes** - Un équipement collectif pour la réception radio et télévision est installé dans l'immeuble. L'installation d'antennes extérieures individuelles est interdite sur les fenêtres, sous réserve des dispositions légales ou réglementaires applicables en la matière.

**Enseignes et Plaques** - Les copropriétaires pourront apposer une enseigne au droit de leur local à la condition expresse de se conformer aux règlements et usages et de ne pas apporter de troubles dans la jouissance des autres lots ni porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble immobilier.

Les personnes exerçant une profession libérale pourront apposer, dans le hall d'entrée desservant leur local, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation dans l'immeuble où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque sera fixé par le syndic qui déterminera l'emplacement où elles pourront être apposées.

Enfin, l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un local de l'immeuble sera tolérée.

**Réparations et entretien, accès des ouvriers** - Les copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient des éléments d'équipement commun ou d'autres locaux privatifs, ainsi que l'implantation des robinets de purge, regards, etc... y afférents.

Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises ou administrations spécialisées pour leur visite d'entretien et le relevage éventuel des compteurs.

Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des e, g, h et i de l'article 25 et des articles 26-1 et 30 de la Loi du 10 juillet 1965.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

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

Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les e, g, h et i de l'article 25 et par les articles 26-1 et 30 de la Loi du 10 juillet 1965., en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

**Libre accès** - En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de ses locaux privatifs à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble ou dans une commune limitrophe. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans les locaux.

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

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

L. G. C. L.

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

**Chauffage** - Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuel conformes à la contexture de l'immeuble et à la réglementation administrative.

Toutefois, l'utilisation des poêles combustion lente est interdite, ainsi que l'utilisation de bouteilles de gaz.

**Modifications** - Chaque copropriétaire pourra modifier la disposition intérieure de ses locaux sous réserve, cependant, de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble. Il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ses travaux.

Le copropriétaire devra aviser préalablement le syndic de ces travaux.

Celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de d'un homme de l'art choisi par le syndicat. Dans ce cas, les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

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

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

### CHAPITRE III

#### USAGE DES PARTIES COMMUNES

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

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

**Services collectifs et éléments d'équipement** - Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements et raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires.

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

**Aspect extérieur de l'immeuble** - La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du syndic.

**Dispositions diverses** - Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les

G. G. | C - L.

conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes que ce soit par son fait, par le fait de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

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

#### CHAPITRE IV

##### SERVICE DE L'IMMEUBLE

L'assemblée générale fixera les conditions d'utilisation des équipements collectifs, ainsi que le nombre et la catégorie de personnel chargé du service de l'immeuble.

Le syndic engagera et congédiera le personnel, il fixera les conditions de son travail.

#### TITRE II

##### CHARGES DE L'IMMEUBLE

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

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

#### CHAPITRE I

##### CHARGES INDIVIDUELLES

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

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

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

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété, ainsi que des impôts, taxes et contributions recouvrés par voie de rôle émis à son nom du fait de son droit de propriété.

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

G. G.

C-L.

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

## CHAPITRE II

### PRINCIPES

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

Les différentes charges ne sont pas réparties d'une manière absolue dans la proportion du droit de chacun dans la copropriété des choses communes, mais en raison de la nature de celles-ci, de leur affectation et de l'usage que seront appelés à en faire les différents copropriétaires.

A ce sujet, il est ici rappelé les dispositions de l'article 10 de la Loi du 10 Juillet 1965:

*Article 10: Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.*

*Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.*

*Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges.*

D'une façon générale, la ventilation de certaines dépenses entre charges générales et charges spéciales pourra être effectuée forfaitairement par le syndic, après consultation, s'il y a lieu, de tout technicien.

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

## CHAPITRE III

### CHARGES GENERALES

#### 1° Définition

Les charges générales comprennent toutes les dépenses communes, à l'exception de ce qui sera dit au chapitre ci-après en ce qui concerne les charges spéciales, c'est dire:

Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances contractées par le syndicat au titre des parties communes générales.

L. G.

C - L -

Les frais d'administration de la copropriété, honoraires du syndic, frais de fonctionnement du syndicat.

La quote-part éventuellement afférente à la copropriété dans les frais et charges relatifs aux éventuelles servitudes.

La rémunération allouée aux prestataires et/ou aux personnes éventuellement chargées de l'entretien des parties communes générales et les charges y afférentes (charges sociales et fiscales, avantages en nature, etc...).

~~Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties les parties communes générales.~~

Les frais d'aménagement et d'entretien de l'ensemble de la copropriété.

Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment, telles que les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs, (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs l'intérieur à des locaux privatifs), à la toiture, et, d'une manière générale, tous les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction à faire aux parties communes du bâtiment, à l'exception de celles faisant l'objet d'une répartition particulière ci-après.

Les frais d'entretien et de réparation des canalisations d'eau et d'électricité, aux tuyaux de tout l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales et usées (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque local privatif).

Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des W.C., lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée;

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

Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.

Et, d'une manière générale toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme charges spéciales au titre des dispositions ci-après.

## 2° Répartition

Les charges énumérées ci-dessus seront réparties entre tous les lots au prorata de leurs quotes-parts de propriété dans les parties communes indiquées dans l'état descriptif de division établi ci-dessus.

Il est ici rappelé que les quotes-parts des parties communes ont été calculées en fonction des valeurs relatives de chacun des lots conformément aux dispositions de l'article 5 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et dont les modalités de calcul ont été explicitées ci-dessus au "TITRE II - ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION".

A. G. | P. L.

---

---

**CHAPITRE IV****CHARGES SPECIALES AUX SERVICES COLLECTIFS****ET AUX ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUN****SECTION 1 - Critères de répartition**

Les charges relatives aux équipements communs, qui suivent, ont été déterminées en fonction de l'utilité que ces éléments présentent à l'égard de chaque lot.

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

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

**SECTION 2 - Charges d'eau froide****1° Définition**

Les charges d'eau froide comprennent le coût de l'eau consommée, par la copropriété et les frais éventuels de location du ou des compteurs.

**2° Répartition**

Les charges énumérées ci-dessus seront réparties entre les lots au prorata de leurs quotes-parts de propriété dans les parties communes. De ce fait elles seront comprises dans les charges générales.

Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires, pourra décider de l'installation de compteurs divisionnaires pour chacun des lots appartements.

Le coût de l'eau consommée sera alors réparti entre les lots au prorata des consommations indiquées par les compteurs individuels installés. La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celle relevée au compteur général de l'immeuble sera comprise dans les charges générales.

En outre, les propriétaires des lots munis de compteurs supporteront, par parts égales, les frais éventuels de location de ces compteurs.

**SECTION 3 - Charges de l'équipement de réception radio et télévision****1° Définition**

Les charges spéciales l'équipement de réception radio et télévision comprennent tous les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement de l'installation jusqu'au branchement spécial à chaque local privatif.

---

L. G . C - C -

---

## 2° Répartition

Les charges énumérées ci-dessus seront réparties par parts égales entre les seuls lots desservis. En effet, ledit équipement a une utilité identique quelque soit le lot desservi.

## CHAPITRE IX

### CHARGES DIVERSES

---

#### Cloisons mitoyennes

Les dépenses relatives aux cloisons séparatrices des locaux privatifs seront supportées par parts égales entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des désordres affectant le gros œuvre et non imputable à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes et seront comprises dans les charges générales.

#### Reprise des vestiges

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

#### Reconstruction partielle

En cas de construction partielle, réparations, réfection d'un élément d'équipement commun, les indemnités d'assurance qui pourront être touchées, bénéficieront aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

#### Frais de procès

En cas d'action judiciaire, le paiement des frais de procès, dépens, dommages et intérêts, honoraires en conséquence, incombera aux copropriétaires intéressés, compte tenu de la spécialisation des charges prévue.

Le copropriétaire, qui à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée 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 en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

#### 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.

---

L. G.

C. L.

---

**TITRE III****MUTATION DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE**  
**CONSTITUTION DE DROITS REELS**  
**SUR LES PARTIES PRIVATIVES****CHAPITRE I****OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AUX TIERS**

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 causes à titre particulier des copropriétaires.

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

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

**CHAPITRE II****MUTATION DE PROPRIETE**

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 dire la nue-propriété, l'usufruit et les droits d'usage et d'habitation.

**SECTION I****COMMUNICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**  
**ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Pour ce qui concerne la communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division il est fait application de l'article 4 du décret du 17 mars 1967.

**SECTION 2****LES MUTATIONS DE PROPRIETE ET LES CHARGES****§1 - Information des parties**

Pour ce qui concerne l'information des parties, il est fait application des articles 5 et 4-4 du décret du 17 mars 1967, ci-après reproduits.

**§2 - Contribution aux charges**

Pour ce qui concerne la contribution aux charges à l'occasion d'une mutation à titre onéreux, il est fait application des articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 mars 1967.

---

L. G. | C. C.



parties communes -spéciales-si parties de ces lots et leurs éléments d'équipement sont affectés à l'usage ou à l'utilité des propriétaires des différents lots issus de la division. Ces parties communes spéciales seront alors l'objet d'une propriété indivise et particulière entre tout ou partie des lots issus de la division au prorata des quotes-parts dans les parties communes attachées à ces lots.

-III-

Toute modification permanente de lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales ou spéciales, observations faite que cet acte sera valablement établi à l'initiative et sous la seule signature du propriétaire procédant à la modification du ou des lots lui appartenant.

Toutefois, si pour ce faire et pour procéder à la publication corrélative, l'intervention du syndic était demandée, celui-ci devrait satisfaire à cette demande. Il reçoit, en tant que de besoin, en vertu du présent règlement, tous pouvoirs à cet effet.

En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un nouveau numéro à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro.

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

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

1°/ au syndic de la copropriété alors en fonction;

2°/ au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt au rang de ses minutes.

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

### CHAPITRE III

#### LOCATIONS

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

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

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

### CHAPITRE IV

#### CONSTITUTION DE DROITS REELS

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

Pour ce qui concerne la communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division lors à l'occasion d'un acte conventionnel constatant la constitution d'un droit réel sur un lot ou une fraction de lot, il est fait application de

L. G. C. C.

l'article 4 du décret du 17 mars 1967, reproduit ci-dessus, Chapitre II Mutations de propriété, Section I.

#### TITRE IV

### ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

#### CHAPITRE I

#### SYNDICAT

Pour ce qui concerne les dispositions relatives au syndicat, il est fait application des articles 14, 15, 16, 16-1 et 16-2 de la loi du 10 juillet 1965.

#### CHAPITRE II

### ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES

#### SECTION I

#### EPOQUE DES REUNIONS

Les copropriétaires se réuniront en une première assemblée générale au plus tard douze mois après la date à laquelle le syndicat aura pris naissance, à la diligence du syndic provisoire.

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

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

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

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

En cas de catastrophe technologique, le syndic d'un immeuble géré en copropriété dont les parties communes sont endommagées convoque sous quinze jours l'assemblée générale des copropriétaires.

Cette réunion se tient dans les deux mois suivant la catastrophe ; les décisions visant à autoriser le syndic à engager des travaux de remise en état rendus nécessaires par l'urgence sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

#### SECTION 2

#### CONVOICATIONS

##### Personnes habilitées à convoquer l'Assemblée

Le syndic convoque l'assemblée générale.

Pour ce qui concerne les autres personnes habilitées à convoquer l'assemblée générale, il est fait application des articles 8 et 50 du décret du 17 mars 1967.

##### Contenu des convocations - Documents annexes

Pour ce qui concerne le contenu des convocations et les documents annexes, il est fait application des articles 9, 10 et 11 du décret du 17 mars 1967.

L. G.

C-C-

### Délai de convocation - Forme

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion.

Cette convocation a lieu dans les formes prévues au chapitre VII ci-après.

### 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 syndicat. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a pas à être recommencée: elle vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun qui sera, à défaut d'accord des intéressés, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, il est fait application de l'article 23 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 12 du décret du 17 mars.

### 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.

## SECTION 3

### TENUE DES ASSEMBLES GENERALES

#### Bureau

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 50 (alinéa 1er) du décret du 17 mars 1967, son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

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

#### Feuille de présence

Il est tenu une feuille de présence pouvant comporter plusieurs feuillets qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 22 (alinéa 2 et alinéa 3) modifié et de l'article 24 (alinéa 4) de la loi du 10 juillet 1965.

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

La feuille de présence constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée.

Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil.

#### Mandat

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 p. 100 des voix du syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat

L. G. | C - L

secondaire.

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

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

Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

#### Décisions - Procès-verbal

L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11 du décret du 17 mars 1967, ci-dessus reproduits Section 2 - Convocations, Contenu des convocations - documents annexes.

Elle peut, en outre, examiner sans effet décisive toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs. Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1316-4 du code civil.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil.

#### SECTION 4

##### VOIX

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

Les majorités de voix exigées par les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 pour le vote des décisions de l'assemblée générale sont calculées en tenant compte de la réduction résultant des dispositions ci-dessus, sous réserve des dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article L.443-15 du code de la construction et de l'habitation.

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

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

L. G.

C. C.

|

SECTION 5MAJORITESDécisions prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés

Pour ce qui concerne les décisions prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, il est fait application des articles 24 et 24-1 à 24-6 de la loi du 10 juillet 1965.

Décisions prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires

Pour ce qui concerne les décisions prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires, il est fait application des articles 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 19 du décret du 17 mars 1967.

Décisions prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix

Pour ce qui concerne les décisions prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, il est fait application des articles 26 et 26-3 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 19-1 du décret du 17 mars 1967.

SECTION 6DISPOSITIONS DIVERSES

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non présents et aux opposants, au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé sous pli recommandé dans le délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

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

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

Le délai prévu à l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 Juillet 1965, pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter des notifications ci-dessus prévues.

Conformément à l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire abusive peut être condamné à une amende civile d'un montant de 150 à 3.000 Euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés à l'article 26 c) de la loi du 10 juillet 1965.

L. F. | C. C.

---

---

CHAPITRE III

SYNDIC

SECTION 1

NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION

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

Le syndic est nommé et son contrat approuvé sur décision adoptée par l'assemblée générale dans les conditions de majorité prévues aux articles 25, 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et 19, 28 et 29 du décret du 17 mars 1967.

Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée et précise ses dates calendaires de prise d'effet et d'échéance, ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965. »

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

Dans tous les autres 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 nomination de syndic.

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 ci-dessus.

Elle ne peut excéder trois ans. Toutefois, pendant les délais prévus à l'article 1792-4-1 du code civil, elle ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

Les fonctions de syndic sont renouvelables pour la durée prévue à l'alinéa ci-dessus.

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.

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.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, les fonctions de syndic provisoire seront exercées soit le propriétaire du lot N° 1 soit par un administrateur de biens qu'il pourra désigner.

L. G. C. - C.

Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical.

## SECTION 2

### ATTRIBUTIONS

#### Le syndic est chargé:

Pour ce qui concerne les pouvoirs du syndic, il est fait application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

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

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.

Il ne peut demander de nouvelles provisions pour le paiement des travaux qu'en vertu d'une décision de l'assemblée générale qu'il doit convoquer immédiatement et selon les modalités votées en assemblée générale.

**Personnel** - Le syndic engage et congédie le personnel employé par le syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les textes en vigueur.

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

**Liste des copropriétaires** - Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits mentionnés à l'article 6 ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu, et, s'il s'agit d'une personne morale, sa forme, sa dénomination, son siège social et l'organe qui la représente légalement ou statutairement.

Lorsqu'un copropriétaire fait l'objet d'une mesure de protection en application des articles 447, 437, 477 ou 485 du code civil, le tuteur ou, selon le cas, le curateur, le mandataire spécial, le mandataire de protection future, lorsque son mandat prend effet, ou le mandataire ad hoc notifie son mandat au syndic qui porte cette mention sur la liste prévue au premier alinéa. Il en est de même de l'administrateur légal d'un mineur copropriétaire, du mandataire commun désigné en application de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 en cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot de copropriété et du mandataire qui a reçu mission d'administrer ou de gérer à effet posthume un lot de copropriété en application de l'article 812 du code civil.

**Archives** - Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 ci-dessus, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes, ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, les diagnostics techniques.

Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, des procès-verbaux des assemblées générales et des annexes.

Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, des diagnostics techniques mentionnés ci-dessus.

L. 67

C-L

La conservation et la gestion des archives sont comprises dans la mission ordinaire du syndic.

**Comptabilité** - Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis par le syndic conformément à des règles comptables spécifiques fixées par le Décret 2005-240 du 14 mars 2005. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement ou dès réception par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

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

Les dispositions des articles 1<sup>er</sup> à 5 de la loi n° 98-261 du 6 avril 1998 portant réforme de la réglementation comptable et adaptation du régime de la publicité foncière ne sont pas applicables aux syndicats de propriétaires.

**Dépôt des fonds** - Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions de la Loi N° 70-9 du 2 Janvier 1970, toutes sommes ou valeurs reçues 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 les réserves des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

**Conventions soumises à autorisation de l'assemblée générale** - Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité, 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 mentionnées à l'alinéa précédent sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

Le syndic, lorsqu'il est une personne morale, ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte du syndicat avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital.

Le syndic précise la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de l'assemblée générale.

Les décisions d'autorisation prévues au présent article sont prises à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**Actions en justice** - Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.

Une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en œuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent des pouvoirs de juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat. Elle n'est pas non plus nécessaire lorsque le Président du tribunal de grande instance est saisi en application des premiers alinéas des articles 29-1A et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ou du premier alinéa de l'article L.615-6 du code de la construction et de l'habitation.

Dans tous les cas, le syndic rend compte à la prochaine assemblée générale des actions introduites.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concerne le fonctionnement du syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic

G. G.

C. L.

avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

### SECTION 3

#### EXERCICE PAR LE SYNDIC DE SES ATTRIBUTIONS

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 des voix des copropriétaires, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée dans les limites précisées à la section 5 du chapitre II du présent titre.

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

### SECTION 4

#### 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 l'hypothèse où l'ancien syndic a fait le choix de confier tout ou partie des archives du syndicat des copropriétaires à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic.

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 de lui 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 premiers alinéas du présent article ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

En cas de changement de syndic, la transmission des documents et archives du syndicat doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces. Copie de ce bordereau est remise au conseil syndical.

L'obligation prévue à la deuxième phrase du premier alinéa de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne se substitue pas à l'obligation faite à l'ancien syndic de transférer les documents et archives du syndicat au nouveau syndic, telle que prévue à la première phrase du même alinéa.

### CHAPITRE IV

#### CONSEIL SYNDICAL

Un conseil syndical peut assister le syndic et contrôler sa gestion.

A. G. C. L.

---

---

**CHAPITRE V****BUDGET PREVISIONNEL  
PAIEMENT DES PROVISIONS ET CHARGES  
RECOUVREMENT DES CREANCES DU SYNDICAT****Budget prévisionnel**

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel.

L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois. Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté.

Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes :

1°/ Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;

2°/ Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;

3°/ Aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;

4°/ Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;

5°/ Et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun ; ils comprennent les menues réparations.

Sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs, tels que ceux de la chaudière ou de l'ascenseur, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent.

Sont aussi assimilées à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs.

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée

L. G.

C. L.

V

générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :

- sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat ;

- sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Les avances sont remboursables.

### Avances - Provisions

Les copropriétaires versent au syndicat:

1°/ Des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

2°/ Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ci-dessus énoncées;

3°/ Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;

4°/ Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits par ce placement.

Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

### Sanctions

- **Intérêts de retard** - Les sommes dues au titre du présent chapitre portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

- **Recouvrement des fonds** - Les dispositions de l'article 55 du Décret du 17 Mars 1967 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.

Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10 de la Loi du 10 juillet 1965, les frais exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

L. G

C - C -

**- Frais de procès -** 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 en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

- **Sûretés** - Les créances de toute nature du syndicat à l'égard de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article 19, 19-1 et 19-2 de la Loi du 10 Juillet 1965. Les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

#### **Indivisibilité - Solidarité**

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

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

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

### **CHAPITRE VI** **ASSURANCES**

#### **Assurance du Syndicat des copropriétaires : police dite "Multirisques copropriété".**

Le Syndicat des copropriétaires souscritra auprès d'une Compagnie d'assurances, un ou plusieurs contrats le garantissant pour l'entier immeuble (parties privatives et parties communes), contre :

- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité, les dégâts des eaux et les bris des glaces (pour les bris des glaces, garanties limitées aux parties communes, seulement); étant entendu que, pour ces risques, il devra être prévu une clause de renonciation à tous recours que la ou les Sociétés d'Assurance seraient fondées à exercer tant contre le Syndic que contre l'ensemble des copropriétaires, contre le personnel attaché au service de l'immeuble, contre la copropriété, contre chacun des copropriétaires, contre les membres de leur famille et les personnes habitant avec eux, contre le personnel de ces copropriétaires, le cas de malveillance des personnes ci avant désignées, excepté.

- Le recours des voisins et les recours des locataires.

- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble (défaut d'entretien, vices de construction ou de réparation, etc... y compris les ascenseurs).

- La responsabilité civile pour les dommages causés aux tiers par les préposés du Syndicat des copropriétaires dans l'exercice de leur fonction. Le Syndicat pourra fixer les garanties sous réserves des dispositions légales.

Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par

L. G. A. C. V

l'assemblée générale, ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires bénéficiaires à qui incomberont le paiement des primes correspondantes.

L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du chiffre à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Le ou les contrats d'assurances seront signés par le Syndic, au nom et pour le compte du Syndicat des copropriétaires, en exécution des résolutions de l'Assemblée générale.

Toutefois, les polices d'assurances souscrites par le vendeur, pour garantir contre tout ou partie des risques sus énoncés, conserveront leur plein effet jusqu'à leur date normale d'éventuelle résiliation prévue dans leurs conditions de souscription, étant précisé que le Syndicat des copropriétaires devra en assurer toutes les obligations, y compris, notamment, le règlement des primes d'assurances qui en découlent. Une copie de ces polices sera remise au Syndic.

#### AFFECTATION DES INDEMNITES ALLOUEES EN CAS DE SINISTRE

Les indemnités allouées en vertu de l'une ou l'autre des polices d'assurances souscrites par le Syndicat, seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction ou à la réparation de l'immeuble endommagé.

Dans le cas où les indemnités allouées seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état, telles qu'elles seraient finalement décidées par l'Assemblée Générale, le Syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

#### Assurance individuelle à chacun des copropriétaires

Chaque copropriétaire sera tenu de s'assurer en ce qui concerne son propre lot, savoir :

Assurance Dommages (garantie facultative) pour son mobilier personnel et les embellissements éventuels contre l'incendie, les dégâts des eaux et toutes explosions.

Assurance de responsabilité (garantie obligatoire) pour chacun des copropriétaires contre : les recours des voisins, les dommages causés aux tiers ou aux autres copropriétaires par eux-mêmes, par les personnes vivant sous leur toit, ainsi que par celles se trouvant à leur service.

Il appartient, en outre, à chaque copropriétaire et sous sa propre responsabilité, de faire souscrire par les locataires ou par les occupants éventuels de son lot, les contrats d'assurances qui les garantiront contre les risques locatifs et les recours des voisins.

### CHAPITRE VII

#### DISPOSITIONS COMMUNES

Il est ici fait application des articles 64 et 65 du décret du 17 mars 1967.

LA | C. L.

---

TITRE VDECISIONS EXTRAORDINAIRESCHAPITRE IMODIFICATION DU REGLEMENT DE COPPROPRIETE

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

Les décisions prises dans le cadre de l'alinéa ci-dessus seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

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

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires, sauf dans les cas où cette faculté de modification serait reconnue au syndicat par la loi du 10 Juillet 1965.

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, l'entretien et l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leur lot.

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.

b) En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise, à moins que la nouvelle répartition des charges ait été faite au prorata des surfaces des lots issus de la division, à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

L. G. C. L.



CHAPITRE IIACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITIONSECTION 1ACTES D'ACQUISITION

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 acquérir lui-même, également, à titre onéreux ou à titre 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.

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

SECTION 2ACTES DE DISPOSITION

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.

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, à d'autres servitudes ou à la cession de droit 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 prise dans ces conditions, à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

CHAPITRE IIITRAVAUX IMMOBILIERS - AMELIORATIONS - SURELEVATIONS -  
ADDITIONS

## 1°) Améliorations -

L'assemblée Générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que la

A. G. C. C.

~~transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction~~  
d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la  
création de tels locaux.

L'assemblée fixera alors, à la même majorité :

- la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues ci-  
après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour  
chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux  
pour supporter une part de dépenses plus élevée,

- la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de  
remplacement des parties communes ou des éléments d'équipements communs  
transformés ou créés.

Une deuxième Assemblée Générale des copropriétaires pourra se réunir  
lorsque la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers  
des voix des copropriétaires présents ou représentés n'a pas pu être obtenue en  
première assemblée.

Le copropriétaire qui exerce une action contestant (de manière dilatoire ou  
abusive) une délibération d'assemblée concernant les travaux mentionnés à l'Article  
26 c de la loi du 10 Juillet 1965 pourra être frappé de l'amende prévue par le nouvel  
alinéa de l'Article 42 ajouté par la loi du 21 Juillet 1994.

Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou  
la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de  
manière durable, aucun des copropriétaires ou de ses ayants droit ne peut faire  
obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux  
régulièrement et expressément décidés par l'Assemblée.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives devront toutefois être  
notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf  
impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation  
de ces travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit  
d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations,  
auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des  
copropriétaires, sera répartie en proportion de la participation de chacun d'entre eux  
au coût de ces travaux.

La décision prise par l'Assemblée Générale en application de la présente  
clause "Améliorations" obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions  
fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités  
prévues à la clause qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement,  
d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des  
éléments d'équipements transformés ou créés.

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des  
indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la  
décision prise par l'Assemblée Générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée  
que par annuités égales au dixième de cette part.

Lorsque le Syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation  
de ces travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par  
annuités seront égales au taux d'intérêt légal. Toutefois, les sommes visées ci-dessus  
deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de  
l'intéressé même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en Société.

G. G.

C. L.

La possibilité de règlement différé prévue au présent Article n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

Il est ici rappelé les dispositions de l'Article 30, alinéa 4. de la Loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965, ainsi conçues :

Lorsque l'Assemblée Générale refuse l'autorisation prévue à l'Article 25-b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le Tribunal de Grande Instance à exécuter, aux conditions fixées par le Tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus. Le Tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées.

Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutés, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.

## 2°) Surélévation. Additions -

La surélévation ou la construction de bâtiment aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du Syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever l'immeuble existant exige, outre la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever.

Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

## CHAPITRE IV

### RECONSTRUCTION

En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le Syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux, sous réserve de l'application, dans le cas échéant, des dispositions de la clause ci-dessous stipulée autorisant un copropriétaire à céder à un autre copropriétaire ou à un tiers l'intégralité de ses droits et obligations dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance.

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, l'Assemblée Générale des copropriétaires sera réunie dans le délai de deux mois pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié des lots de l'immeuble, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

M. G.

C. C.

~~-----~~ S'il est décidé de procéder à la reconstruction de l'immeuble dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées par le Syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipements à reconstruire ou à remettre en état.

Chaque copropriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra, néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits et obligations dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement, et notamment celles de la présente clause qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction sera soumis aux dispositions du Chapitre V "Paiement des charges - Provisions - Recouvrement des Créances du Syndicat".

La valeur de la reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à la clause ci-dessus figurant sous le titre "Travaux immobiliers - Améliorations".

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées à cette même clause.

Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

En cas de destruction totale, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'Assemblée Générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis par le Syndic entre tous les copropriétaires, au prorata de leurs quotes-parts de propriété des parties communes.

En cas de destruction partielle, le Syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le Syndicat, l'autre par les copropriétaires sinistrés.

Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de rachat sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

D'autre part, les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière

L. G.

C. L.

avait été décidée.

## TITRE VI

### DISPOSITIONS DIVERSES

#### 1°) Litiges

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'inapplication de la Loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le Syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification de ces décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic.

En cas de modification, par l'Assemblée Générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la Loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de la clause ci-dessus figurant sous le titre "Travaux immobiliers Améliorations".

#### 2°) Procédure préventive

Pour ce qui concerne les dispositions relatives à la procédure préventive, il est fait application des articles 61-2 à 61-11 du décret du 17 mars.

#### 3°) Mesures concernant les copropriétés en difficulté.

Pour ce qui concerne les copropriétés en difficulté, il est fait application des articles 29-1 à 29-6 de la loi du juillet 1965 et 62-1 à 62-15 du décret du 17 mars 1967.

#### 3°) Publicité foncière

Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques compétent, conformément à la Loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

Mention des présentes sera consentie partout où besoin sera.

#### 4°) Election de domicile

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic de son domicile réel ou d'une autre élection de domicile en France métropolitaine.

### MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les

L. G. C - C -

transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'ADSN : service Correspondant à la Protection des Données, 95 avenue des Logissons 13107 VENELLES cpd-adsn@Notaires.fr, 0820.845.988. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

**DONT ACTE sur QUARANTE (40) pages.**

**Comprenant**

- renvoi approuvé : 0
- barre tirée dans des blancs : 0
- blanc bâtonné : 0
- ligne entière rayée : 0
- chiffre rayé nul : 0
- mot nul : 0

**Paraphes**

Handwritten signature and initials, possibly 'C. L.', with a vertical line to the left.

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

L. G.

C. L.

9, mai 2016.

A large, stylized handwritten signature or mark, possibly 'P', written over a horizontal line.

Le notaire soussigné certifie la présente copie, établie sur quarante et une pages conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publication, ne contenant ni blanc bâtonné, ni renvoi, ni mot nul, ni ligne rayée nulle.

Il certifie également que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête de l'acte, lui a été régulièrement justifiée.

A NICE, le 4 juillet 2011

