

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX NEUF  
ET LE SIX DECEMBRE

PARDEVANT Maître François GRIMALDI Notaire associé  
soussigné, membre de la société civile professionnelle  
dénommée " François GRIMALDI et Paulin SANTONI, notaires  
associés" titulaire d'un office notarial dont le siège  
est à PRUNELLI DI FIUMORBO ( Haute Corse)

A COMPARU:

Monsieur LOTTIN Jean Alfred Arthur Gislain, proprié-  
taire, demeurant à ZONZA ( Corse du Sud) - sainte lucie  
de Porto Vecchio.

Né à MONTIGNIE ( Belgique) le dix octobre mil neuf  
cent quarante et un, Résident privilégié en France.

AGISSANT au nom et comme gérant statutaire de la  
Société civile immobilière de construction dénommée " SOCIÉ-  
TE CIVILE IMMOBILIERE VERDIOLA", par abréviation " SCI  
VERDIOLA" dont le siège social est à ZONZA, commune de  
SAINTE LUCIE DE PORTO VECCHIO ( Corse du Sud) Camping  
n° Cimuccio, La Testa, Pinarello

Au capital de: QUATORZE MILLE Francs ( 14.000 Frs)

Ladite société régie par la loi numéro 71-579 du  
16 Juillet 1971, modifiée par la loi N° 72-649 du 11  
juillet 1972 et par le décret N°:72-1235 du vingt neuf dé-  
cembre mil neuf cent soixante douze. Et par ses statuts  
dressés par le notaire associé soussigné, le vingt sept  
juillet mil neuf cent soixante dix huit, enregistrés à  
CORTE, le huit août mil neuf cent soixante dix huit, fo-  
lio: 27 Bordereau N°: 193/2 reçu: deux cent vingt francs  
( 220 Frs) signé: Le receveur illisible.

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,  
en vertu de l'article TREIZE desdits statuts.

LEQUEL a par ces présentes, déposé au notaire asso-  
cié soussigné, et l'a requis de mettre au rang des minutes  
de l'office notarial, à la date de ce jour, en vue de l'ac-  
complissement des formalités de publicité foncière, l'un  
des originaux d'un acte sous signatures privées en date  
à ZONZA du: CINQ DECEMBRE MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX  
NEUF

CONTENANT état descriptif de division et règlement de  
copropriété d'un ensemble immobilier (   
TRANCHE) dénommé " VERDIOLA I " que La Société civile  
immobilière sus-nommée, se propose de construire sur un  
terrain dont elle est propriétaire.

A cet acte sous seings privés, sont annexées les  
pièces suivantes: qui sont également déposées au rang  
des minutes de l'office notarial:

- Photocopie du permis de construire
- Plan de masse dudit ensemble immobilier dressé par Monsieur J. BALUZZI ARCHITECTE DPLG à PORTO VECCHIO (Corse du Sud) dressé le 23/8/1979, modifié le 15/11/79
- plan de chacun des types différents de pavillons, (Types A, B, C, D, E et F, ci-après décrits)
- et notice descriptive en date à PORTO VECCHIO du deux août mil neuf cent soixante dix neuf.

LE COMPARANT ès-qualités, reconnaît expressément que les signatures et paraphes, apposés sur cet acte et les pièces y annexées émanent bien de lui.

Il déclare que ledit acte sous signature privée a été dactylographié par un tiers, conformément à sa volonté sur: TRENTE NEUF (39) PAGES (recto seulement)

Voulant et entendant que par les présentes, cet acte produise tous les effets d'un acte authentique, comme s'il avait été établi originairement en la forme notariée.

L'original de l'acte sous signature privée présentement déposé, ainsi que ses annexes sont demeurer joints et annexés après avoir été certifiés véritables par le comparant et revêtus de la mention d'usage par le notaire associé soussigné.

Les frais du présent acte et ceux y relatifs, y compris le coût des formalités de publicité foncière, seront à la charge de la Société civile immobilière de construction " SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE VERCIOLA" ainsi que son représentant l'y oblige expressément.

PUBLICITE FONCIERE:

En application des articles 28 et 32 du décret N° 55-21 du 4 Janvier 1955, le présent acte avec ses annexes sera publié au bureau des hypothèques d'AJACCIO, par les soins du notaire associé soussigné, de la manière et dans les délais prévus par la loi.

MENTION des présentes est consentie partout où besoin sera.

DONT ACTE

FAIT ET PASSE à PRUNELLI DI FIUVOREC  
AU SIEGE DE L'OFFICE NOTARIAL  
Et après lecture faite, le comparant a signé le présent acte avec le notaire associé soussigné.

41

LE SOUSSIGNE:

Monsieur Jean Alfred Arthur Gislain LOTTIN, propriétaire, demeurant à ZONZA - SAINTE LUCIE DE PORTO VECCHIO ( Corse du Sud)

Divorcé en premières nocces de Madame VLUÏGEN Maria Catherina et époux en secondes nocces de Madame ENGLER Françoise,

Né à MONTEGNEE ( Belgique) le dix octobre mil neuf cent quarante et un

Marié sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage, reçu par Maître GUILICHINI Notaire à PORTO VECCHIO, préalablement à son union célébrée à la Mairie de PORTO VECCHIO

AGISSANT en tant que gérant statutaire de la SOCIÉTÉ Civile immobilière de construction dénommée " SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE VERDIOLA", par abréviation " SCI VERDIOLA" dont le siège social est à ZONZA, commune de SAINTE LUCIE DE PORTO VECCHIO ( Corse du Sud) Camping d'Olmuccio, La Testa, Pinarello, au capital de QUATORZE MILLE Francs ( 14.000 frs) Immatriculée au Registre des Sociétés à AJACCIO sous le numéro: 0 950 012 690,

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu de l'article TREIZE des Statuts de ladite société dressé par Maître François GRIMALDI Notaire associé de la société civile professionnelle dénommée " François GRIMALDI et Paulin SANTONI, notaires associés " à PRUNELLI DI FIUMORBO ( Haute Corse) le vingt sept juillet mil neuf cent soixante dix huit, enregistrés à CORTE le huit août mil neuf cent soixante dix huit, folio: 27 - Bordereau N°: 193/2, Reçu: deux cent vingt francs ( 220 Frs) signé: Le Receveur : Illisible,

LEQUEL, préalablement à l'établissement d'un état-descriptif de division et d'un règlement de copropriété a exposé ce qui suit:

EXPOSE

1/- ACHAT DE TERRAIN:

Aux termes d'un acte reçu par Maître François GRIMALDI Notaire associé sus-nommé, le vingt et un mai mil neuf cent soixante dix neuf, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques d'AJACCIO, le trois juillet mil neuf cent soixante dix neuf, volume: 2458 Numéro 7,

La Société civile immobilière de construction " SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE VERDIOLA" sus-nommée, a acquis

Monsieur Robert José Alexandre DUNTZE, courtier en vins de champagne, et Madame Colette Andrée Marie BUDIN, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à REIMS ( Marne) 4 Rue Nicolas Henriot.

De nationalité française nés savoir:

Monsieur à BARCELONE ( Espagne) le dix sept mars mil neuf cent dix sept

Madame à PARIS sur le seizième arrondissement le treize juin mil neuf cent dix neuf

Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître THIÉNOT Notaire à REIMS le vingt cinq avril mil neuf cent quarante six, préalablement à leur union célébrée à la Mairie d'EPERNAY ( Marne) le vingt cinq avril mil neuf cent quarante six.

---Monsieur Francis LACORNE , Industriel et Madame Claudine PONTNAU, sans profession, son épouse, demeurant à PARIS ( 46°) 2, Avenue Émile Bergerot,

De nationalité française nés savoir:

Monsieur à NOGENT SUR MARNE ( Val de Marne) le vingt et un janvier mil neuf cent dix sept

Madame à SOUSTONS ( Landes) le trente et un juillet mil neuf cent vingt quatre

Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître DUPIN Notaire à ONESSE LANARIE ( Landes) le seize novembre mil neuf cent quarante quatre, préalablement à leur union célébrée à la Mairie de NOGENT SUR MARNE, le vingt novembre mil neuf cent quarante quatre.

---Et Monsieur Robert Justin Étienne PONTNAU, Industriel et Madame Marie Madeleine Jacqueline FIGAUD, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à NEUILLY SUR SEINE ( Hauts de Seine) 45 Boulevard Inkermann,

De nationalité française nés savoir:

Monsieur à PARIS sur le quatorzième arrondissement le quinze avril mil neuf cent dix

Madame à ROQUEFORT ( Landes) le vingt et un février mil neuf cent dix neuf

Mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître FARGACÉ Notaire à ROQUEFORT, le vingt neuf septembre mil neuf cent trente sept, préalablement à leur union célébrée à la Mairie de ROQUEFORT le vingt neuf septembre mil neuf cent trente sept.

agissant solidairement entre eux,

Une propriété d'un seul tenant à usage de terrain à bâtir, sise sur le territoire de la commune de ZONZA ( SAINTE LUCIE DE PORTO VECCHIO) ( Corse du Sud)

CADASTRE: dite commune:

- Lignait VERDICA, section G numéros:

/ - 734, pour .....	2 <sup>ha</sup> 57 a 00 ca
/ - 735, pour .....	2 <sup>ha</sup> 09 a 66 ca
- - 739, pour .....	50 a 12 ca
/ - 975, pour .....	7 a 20 ca
/ - 976, pour .....	20 a 84 ca
/ - 738, pour .....	40 a 70 ca
/ - 1190, pour .....	2 <sup>ha</sup> 92 a 92 ca

- Lignait FADLACCIO, Section I numéros:

/ - 107, pour .....	20 a 83 ca
/ - 108, pour .....	61 a 81 ca
- - 1198, pour .....	2 <sup>ha</sup> 52 a 92 ca

La dite vente a eu lieu moyennant le prix principal de:  
UN MILLION DE FRANCS ( 1.000.000 Frs) sur lequel, la  
somme de QUATRE CENT VINGT CINQ MILLE Francs ( 425.000 Frs)  
a été payée comptant et quittancée aux termes dudit acte.

Quant aux CINC CENT SOIXANTE QUINZE MILLE Francs  
( 575.000 Frs) formant le surplus du prix, il a été  
stipulé payable de la façon suivante d'un commun accord  
entre les parties.

au plus tard le trente juin mil neuf cent quatrevingt  
sans intérêts:

- à concurrence de: TROIS CENT QUATRE VINGT TROIS MILLE  
TROIS CENT TRENTE TROIS Francs TRENTE DEUX Centimes  
( 383.333,32 Frs) soit les deux tiers de la somme restant  
due, au moyen d'une dation en paiement au profit de:  
Monsieur et Madame DUNTZE et Monsieur et Madame PONTNEAU  
cette somme représentant le solde du prix leur restant  
dû soit: CENT QUATRE VINGT ONZE MILLE SIX CENT SOIXANTE  
SIX Francs SOIXANTE SIX Centimes chacun ( 191.666,66 Frs)

- à concurrence de CENT QUATRE VINGT ONZE MILLE SIX CENT  
SOIXANTE SIX Francs SOIXANTE HUIT Centimes ( 191.666,68 Frs)  
à Monsieur et Madame LACORNE en bonne espèce de monnaie  
ayant cours légal au plus tard le trente juin mil neuf  
cent quatre vingt comme il a été mentionné ci-dessus.

A la garantie du paiement du solde du prix sus-  
visé, inscription de privilège de vendeur a été prise  
au bureau des hypothèques d'AJACCIO, le trois juillet  
mil neuf cent soixante dix neuf, volume 251 Numéro 62

OBSERVATION ETANT ICI FAITE: Qu'aux termes dudit acte  
il a été indiqué ce qui suit littéralement rapporté:

\* PROMESSE DE MAINLEVÉE: Les vendeurs promettent ex-  
pressément de donner mainlevée de ladite inscription à  
première demande de Monsieur LOTTIN à-qualités, repré-  
sentant de la société acquéreur, et de dégrever VINGT  
CING Lots de la future copropriété, lesquels lots seront  
déterminés au choix de l'acquéreur aux présentes .

\* Cette mainlevée pourra être donnée, avec ou sans  
constatation de paiement.

L'état délivré sur formalité de la publicité foncière dudit acte de vente, s'est révélé négatif en tous points.

-----  
acte a été  
notifié suivant  
acte aux présentes  
minutes du 4 dé-  
cembre 1979 dont  
une expédition  
a été délivrée en même  
temps que les presen-  
tes

II/- PERMIS DE CONSTRUIRE:

Un permis de construire numéro 6126, en date du neuf novembre mil neuf cent soixante dix neuf, a été délivré par Monsieur le Maire de ZONZA ( Corse du Sud) après demande formulée le premier octobre mil neuf cent soixante dix neuf, par la SCI VERDIOLA, Plans enregistrés le 1er Octobre 1979.

Ce permis de construire a été accordé pour le projet décrit dans la demande, sous réserves que:

- " - observations des prescriptions de sécurité ci-annexées.
- " - Assainissement: un nouveau site d'épandage sera choisi en accord avec les services de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales.
- " Le certificat de conformité ne sera délivré qu'après contrôle effectué par les services des affaires sanitaires et sociales.
- " - Cession gratuite de terrain, en bordure de mer pour la création du chantier de couvreur et de cheminement littoral, en partie moyenne en vue de l'élargissement du chemin communal.
- " - création d'un parking public de 75 emplacements en parti haute du terrain avec possibilité d'accès public à la mer à l'aide de chemins piétonniers.
- " - Les voies intérieures d'une largeur d'environ 8m seront réalisées conformément aux indications annexées au présent arrêté.
- " - Une permission de voirie concernant l'accès à partir du chemin communal sera obtenue par le pétitionnaire auprès des services de l'Équipement de PORTO VECCHIO
- " - aucune construction n'aura son faitage au-delà de la cote 30 NGF.
- " - l'architecture détaillée des bungalows sera réalisée conformément aux directives du service départemental de l'architecture et du délégué régional de l'environnement
- " - un plan de plantation détaillé avec indication du nombre de la force et des essences des arbres soit agréé par les services de l'Équipement dès le début des travaux.
- " - un recul de 100m des constructions par rapport au rivage sera impérativement observé ( voir arrêté Municipal complémentaire)
- " CONSTRUCTION ASSUJETTIE AUX TAXES LOCALES D'EQUIPEMENT D'ESPACES VERTS, ADDITIONNELLE."

Photocopie de ce permis de construire est demeuré ci-joint et annexé après mention.

III/- La Société " SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE VERDIOLA  
ayant l'intention de construire un ensemble immobilier  
sur partie du terrain ci-dessus désigné, en TROIS TRANCHES  
qui seront séparées respectivement " VERDIOLA I " ,  
" VERDIOLA II " et " VERDIOLA III", forment une copropriété  
différente chacune

à ETABLIR, ainsi qu'il suit:  
LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET STATUT DESCRIPTIF DE DIVISION,  
qui s'appliquera uniquement à la PREMIÈRE TRANCHE  
de constructions dite:

" VERDIOLA I " sur le plan de masse.

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES : OBJET DU RÈGLEMENT :

ARTICLE PREMIER :

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi N°: 65-557 du 10 Juillet 1965, et du décret N°: 67-223 du dix sept mars mil neuf cent soixante sept, dans le but:

- D'ÉTABLIR la désignation et l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier.
- De DETERMINER les parties de cet ensemble immobilier qui seront communes et celles qui seront privées.
- de FIXER les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'ensemble immobilier tant sur les choses qui seront leur propriété privée et exclusive que sur celles qui seront communes à tous ou à certains d'entre-eux.
- D'ORGANISER l'administration de l'ensemble immobilier en vue de sa bonne tenue de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges communes.
- de PRÉCISER les conditions dans lesquelles le règlement de copropriété pourra être modifié et comment seront régies les difficultés auxquelles son application pourra donner lieu.

Le présent règlement de copropriété et toutes les modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues ci-après seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'ensemble immobilier, leurs ayants droits et ayants causes ( et en cas de démembrement ou droit de propriété tel que le prévoit le Code Civil, pour les nus-propriétaires et usufruitiers, et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation.)

Il fera loi commune, à laquelle ils devront tous se conformer.

TITRE II : DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

DESIGNATION GÉNÉRALE ( PREMIERE TRANCHE)

ARTICLE DEUX :

Le présent règlement de copropriété s'applique à un ensemble immobilier qui sera édifié sur un terrain, formant PARTIE de celui ci-dessus désigné:

Il sera CADASTRE :

Site commune n° 20423.



Section G, lieudit VERDOLLA, numéros:

- 1372, pour ..... 26 a 33 ca
- 1373, pour ..... 3 a 85 ca

Section I, lieudit PAVOLACCOIA, numéros:

- 1811, pour ..... 5 a 73 ca
- 1809, pour ..... 17 a 77 ca

Section G, lieudit VERDOLLA, numéros:

- 1350, pour ..... 6 a 02 ca
- 1357, pour ..... 19 a 62 ca
- 1359, pour ..... 39 a 52 ca
- 1361, pour ..... 86 ca

LE TIERS INDIVIS:

A) - DES PARTIES COMMUNES DIT CATASTRE:

Dite commune, lieudit PAVOLACCOIA, Section I  
numéro: 1810, pour ..... 35 a 53 ca

B) - DES VOIRIES CATASTRALES

Dite commune, Section G :

- lieudit VERDOLLA, numéros:
- 1357, pour ..... 16 a 46 ca
  - 1370, pour ..... 35 a 20 ca
  
  - 1360, pour ..... 37 ca
  - 1363, pour ..... 1 a 54 ca
  - 1364, pour ..... 5 a 24 ca

LE SURPLUS DUDIT IMMEUBLE NE FAIT PAS PARTIE DE LADITE COPROPRÉTE dite VERDOLLA I :

Le surplus est CATASTRE:

Dite commune, Section G lieudit VERDOLLA  
numéros: 1371, pour ..... 52 a 66 ca  
..... numéros: 1362, pour ... 4 a 89 ca  
qui formera avec le 1/3 des parties commu-  
nes et des voiries sus-désignées la copropriété VERDOLLA II:

Dite commune, Section G a

- lieudit VERDOLLA, numéros:
- 1357, pour ..... 55 a 86 ca
  - 1365, pour ..... 1 a 45 ca
  
  - 1366, pour ..... 22 a 23 ca
  - 1368, pour ..... 73 a 70 ca

qui formera avec le 1/3 des parties commu-  
nes et des voiries sus-désignées la copropriété VERDOLLA III:

Section G lieudit VERDOLA numéros:

- 1349, pour .....	1 a 18 ca
- 1351, pour .....	1 a 22 ca
- 1352, pour .....	4 a 93 ca
- 1353, pour .....	19 a 67 ca
- 1355, pour .....	5 a 95 ca
- 1354, pour .....	1 a 83 ca
- 1355, pour .....	1 Fa 42 a 94 ca

<u>lieudit VERDOLA</u> 1349, pour..	3 a 29 ca
<u>Section I numéros:</u>	
- 107, pour .....	20 a 83 ca
- 107, pour .....	1 a 76 ca

RESTANT LA PROPRIÉTÉ DE LA SOCIÉTÉ VERDOLA.

OBSERVATION ICI FAITE: Que la division de la propriété acquise par la SOCIÉTÉ VERDOLA, résulte de trois documents d'arpentage, demeurés co-joints destinés à être publiés au Bureau des Cadastre en même temps que les présentes, dressés par Mr VIGNAUX Géomètre expert à PORTO VECCHIO savoir:

Numéro 535, auquel il résulte que:

des parcelles ci-dessus, sont issues les nouvelles ci-après désignées:

- Situation ancienne: Section 5 numéro 975 lieudit VERDOLA pour: 7 a 20 ca

- situation nouvelle: dite commune et lieudit Section 6 numéros:

- 1349, pour .....	1 a 18 ca
- 1350, pour .....	6 a 02 ca

- Situation ancienne: Section 3 numéro 976, lieudit VERDOLA pour: 20 a 84 ca

- Situation nouvelle: dite commune et lieudit Section 6 numéros:

- 1351, pour .....	4 a 11 ca
- 1352, pour .....	19 a 65 ca

Numéro 537, auquel il résulte que:

des parcelles ci-dessus sont issues les nouvelles ci-dessus désignées:

- Situation ancienne: Dite commune Section I lieudit PARDU-LACCHIO, pour 61 a 81 ca Numéro 105

- situation nouvelle: dite commune et lieudit Section I numéros:

- 1809, pour .....	17 a 77 ca
- 1810, pour .....	36 a 53 ca
- 1811, pour .....	5 a 73 ca
- 1812, pour .....	1 a 76 ca

- Numéro 538, d'où il résulte que  
des parcelles ci-après sont issues les nouvelles ci-après  
désignées:

- Situation ancienne: dite commune, Section G, lieudit  
VERDIOLA, numéro: 734, pour 21 a 50 ca

- Situation nouvelles: Dite commune et lieudit, Section G  
numéros:

- 1353, pour ..... 19 a 67 ca
- 1354, pour ..... 1 a 23 ca

- Situation ancienne: dite commune, Section G, lieudit  
VERDIOLA, Numéro : 735, pour 2 ha 09 a 66 ca

- Situation nouvelle: Dits commune et lieudit, Section G  
numéros:

- 1355, pour ..... 1 ha 42 a 94 ca
- 1356, pour ..... 5 a 93 ca
- 1357, pour ..... 55 a 86 ca
- 1358, pour ..... 4 a 53 ca

- Situation ancienne: dite commune, Section G, lieudit  
VERDIOLA, numéro 738, pour 40 a 70 ca

- situation nouvelles: Dits commune et lieudit, Section G  
numéros:

- 1359, pour ..... 39 a 57 ca
- 1360, pour ..... 30 ca
- 1361, pour ..... 86 ca

- Situation ancienne: Dite commune, Section G, lieudit  
VERDIOLA, numéro 739, pour ... 50 a 12 ca

- Situation nouvelle: Dits commune et lieudit, Section G  
numéros:

- 1362, pour ..... 41 a 89 ca
- 1363, pour ..... 1 a 54 ca
- 1364, pour ..... 5 a 24 ca
- 1365, pour ..... 1 a 45 ca

- Situation ancienne: Dite commune, Section G Lieudit:  
VERDIOLA, Numéro 1190, pour 2 ha 92 a 92 ca

- Situation nouvelle: Dits commune et lieudit, Section G  
numéros:

- 1366, pour ..... 44 a 43 ca
- 1367, pour ..... 16 a 46 ca
- 1368, pour ..... 75 a 70 ca
- 1369, pour ..... 3 a 29 ca
- 1370, pour ..... 36 a 20 ca
- 1371, pour ..... 52 a 66 ca
- 1372, pour ..... 37 a 85 ca
- 1373, pour ..... 26 a 33 ca

LE DIT ENSEMBLE IMMOBILIER sera désigné sous la dénomination

" VERDIGLA I "

Ledit ensemble immobilier comprendra à son achèvement plusieurs pavillons de SIX TYPES différents, ci-après décrits .

VOIES, ESPACES VERTS et parties communes.

PLANS: un plan de masse et un plan côté de chacun des types de construction, sont demeurés ci-joints et annexés après mention.

ARTICLE TROIS: DESIGNATION DES TYPES DE CONSTRUCTIONS

PAVILLON DE TYPE "A ":

Un pavillon d'une surface hors oeuvre de 94 M2 environ  
Terrasse couverte de 4,50M2 ; surface habitable de 77 M2 environ.

Il est élevé d'un rez-de-chaussée avec mezzanine intérieure et une pièce attenante à la mezzanine, comprenant, savoir:  
au rez-de-chaussée: un séjour, avec escalier d'accès à la mezzanine, une kitchenette avec coin repas, deux chambres avec placard penderie, un cabinet de toilette, un water-closet. TERRASSE couverte devant l'entrée.

à la mezzanine: un couloir d'accès, une chambre avec placard-penderie, et lavabo; et mezzanine

PAVILLON DE TYPE " B ":

Un pavillon d'une surface hors oeuvre de 79 M2 environ  
Terrasse couverte de 4,50 M2 ; surface habitable de 63 M2 environ.

Il est élevé d'un rez-de-chaussée avec mezzanine intérieure comprenant, savoir:

au rez-de-chaussée: un séjour, avec escalier d'accès à la mezzanine, une kitchenette avec coin repas, deux chambres avec placard penderie, un cabinet de toilette, un water-closet. TERRASSE couverte devant l'entrée.

à la mezzanine: Mezzanine (au dessus de la kitchenette et coin repas )

PAVILLON DE TYPE " C ":

Un pavillon d'une surface hors oeuvre de: 55 M2 environ  
Terrasse couverte de 6 M2 ; Surface habitable de 44 M2 environ.

Il est élevé d'un simple rez-de-chaussée, comprenant savoir:

- Un séjour avec kitchenette, deux chambres avec placard-penderie, un cabinet de toilette, un water-closet. Terrasse Couverte devant l'entrée.

#### PAVILLON DE TYPE " D " :

Un pavillon d'une surface hors oeuvre de: 80 M<sup>2</sup> environ; Terrasse couverte de 11 M<sup>2</sup> ; surface habitable de 63 M<sup>2</sup> environ.

Il est élevé d'un rez-de-chaussée, avec mezzanine intérieure et une pièce attenante à la mezzanine, comprenant savoir:

- au rez-de-chaussée: un séjour avec escalier d'accès à la Mezzanine, une kitchenette, une chambre avec placard-penderie, un dégagement avec placard-penderie, un cabinet de toilette, un water-closet, TERRASSE couverte devant l'entrée.
- à la mezzanine: un palier d'accès, une mezzanine et une pièce attenante.

#### PAVILLON DE TYPE " E " :

Un pavillon d'une surface hors oeuvre de: 66 M<sup>2</sup> environ Terrasse couverte de 8 M<sup>2</sup> ; Surface habitable de 54 M<sup>2</sup> environ.

Il est élevé d'un rez-de-chaussée, avec mezzanine intérieure, comprenant, savoir:

- au rez-de-chaussée: Un séjour avec escalier d'accès à la mezzanine, une kitchenette, une chambre avec placard-penderie, un dégagement avec placard-penderie, un cabinet de toilette, un water-closet, TERRASSE couverte devant l'entrée.
- à la mezzanine: une mezzanine. ( au dessus de la kitchenette et des toilettes)

#### PAVILLON DE TYPE " F " :

Un pavillon d'une surface hors oeuvre de: 48 M<sup>2</sup>, environ Terrasse couverte de: 5 M<sup>2</sup> ; surface habitable 38 M<sup>2</sup> environ.

- Il est élevé d'un simple rez-de-chaussée, comprenant:
- Un séjour, avec kitchenette, un dégagement avec placard-penderie, une chambre avec placard-penderie, un cabinet de toilette, un water-closet, TERRASSE couverte devant l'entrée.

#### ARTICLE QUATRE: ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Ledit ensemble immobilier est divisé en plusieurs lots ci-après désignés, ETANT ICI FAIT OBSERVER Que le pavillon à édifier sur chacun des lots ci-après, aura un type A, B, C, D, E ou F, qui sera déterminé au choix de l'acquéreur ou du constructeur, et précisé aux termes des actes de vente de chacun des lots.

N°s des LOTS	DESIGNATION	1.000 <sup>e</sup> sol et parties communes
UN	La jouissance privative d'une parcelle de terrain d'une superficie de neuf ares ( 9 a 00 ca) sur laquelle doit être édifié un pavillon à déter- miner comme il a été dit ci-dessus. et les CINQUANTE NEUF/MILLIEMES in- divis du sol et des parties communes de ladite copropriété, ci.....	59/1.000
DEUX	La jouissance privative d'une parcelle de terrain d'une superficie de dix ares ( 10 a 00 ca) sur laquelle doit être édifié un pavillon à déter- miner comme il a été dit ci-dessus. Et les SOIXANTE DEUX/MILLIEMES in- divis du sol et des parties communes de ladite copropriété, ci.....	62/1.000
TROIS	La jouissance privative d'une parcelle de terrain d'une superficie de douze ares trente centiares ( 12 a 30 ca) sur laquelle doit être édi- fié un pavillon à déterminer comme il a été dit ci-dessus. et les QUATRE VINGTS <del>DEUX</del> /MILLIEMES indivis du sol et des parties commu- nes de ladite copropriété, ci.....	80/1.000
QUATRE	La jouissance privative d'une parcelle de terrain d'une superficie de dix-sept ares soixante centiares (17 a 60 ca) sur laquelle doit être édifié un pavillon à déterminer comme il a été dit ci-dessus. et les QUATRE VINGT DEUX/MILLIEMES indivis du sol et des parties commu- nes de ladite copropriété, ci.....	82/1.000
CINQ	La jouissance privative d'une parcelle de terrain d'une superficie de dix-sept ares quatre vingt centiares ( 17 a 80 ca) sur laquelle doit être édifié un pavillon à déterminer com- me il a été dit ci-dessus. et les QUATRE VINGT QUATRE/MILLIEMES indivis du sol et des parties commu- nes de ladite copropriété, ci.....	84/1.000 <sup>e</sup>
A REPORTER .....		367/1.000

REPORT	.....	357/1.000
SIX	: La jouissance privative d'une parcelle : de terrain d'une superficie de : douze ares cinquante centiares ( 12 : a 50 ca ) sur laquelle doit être édi- : fié un pavillon à déterminer comme il : a été dit ci-dessus : et les QUATRE VINGT DEUX/MILLIEMES : indivis du sol et des parties commu- : nes de ladite copropriété, ci.....	52/1.000
SEPT	: La jouissance privative d'une parcelle : de terrain d'une superficie de : treize ares soixante centiares ( 13 : a 60 ca ) sur laquelle doit être édi- : fié un pavillon à déterminer comme : il a été dit ci-dessus : et les QUATRE VINGT NEUF/MILLIEMES : indivis du sol et des parties commu- : nes de ladite copropriété, ci.....	89/1.000
HUIT	: La jouissance privative d'une parcelle : de terrain d'une superficie de : Treize ares quatre vingts centiares : ( 13 a 80 ca ) sur laquelle doit être : édifié un pavillon à déterminer comme : il a été dit ci-dessus : Et les QUATRE VINGT DIX/MILLIEMES : indivis du sol et des parties commu- : nes de ladite copropriété, ci.....	90/1.000
NEUF	: La jouissance privative d'une parcelle : de terrain d'une superficie de : Douze ares ( 12 a 00 ca ) sur laquelle : doit être édifié un pavillon à dé- : terminer comme il a été dit ci- : dessus. : et les SOIXANTE DIX HUIT/MILLIEMES : indivis du sol et des parties commu- : nes de ladite copropriété, ci.....	76/1.000
DIX	: La jouissance privative d'une parcelle : de terrain d'une superficie de : douze ares ( 12 a 00 ca ) sur laquelle : doit être édifié un pavillon à dé- : terminer comme il a été dit ci- : dessus. : Et les SOIXANTE DIX HUIT/MILLIEMES : indivis du sol et des parties commu- : nes de ladite copropriété, ci.....	76/1.000
A REPORTER	.....	788/1.000

REPORT	:	:	784/1.000
ONZE	:	: La jouissance privative d'une parcelle de terrain d'une superficie de onze ares ( 11 a 00 ca) sur laquelle doit être édifié un pavillon à déterminer comme il a été dit ci-dessus.	:
	:	: Et les SOIXANTE DIX HUIT/MILLIEMES indivis du sol et des parties communes de ladite copropriété, ci.....	76/1.000
DOUZE	:	: La jouissance privative d'une parcelle de terrain d'une superficie de douze ares ( 12 a 00 ca) sur laquelle doit être édifié un pavillon à déterminer comme il a été dit ci-dessus.	:
	:	: Et les SOIXANTE DIX HUIT/MILLIEMES indivis du sol et des parties communes de ladite copropriété, ci.....	78/1.000
TREIZE	:	: La jouissance privative d'une parcelle de terrain d'une superficie de neuf ares dix centièmes ( 9 a 10 ca) sur laquelle doit être édifié un pavillon à déterminer comme il a été dit ci-dessus.	:
	:	: et les SOIXANTE/MILLIEMES indivis du sol et des parties communes de ladite copropriété, ci.....	60/1.000
TOTAL: MILLE/MILLIEMES .....			1.000/1.000



TITRE III - PARTIES COMMUNES - PARTIES PRIVATIVES :

DEFINITION DES PARTIES COMMUNES:

ARTICLE CINQ:

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

Sont parties communes, les entrées, passages, voie de desserte intérieure, zone de verdure.

Sont également parties communes, les équipements et accessoires desdites zones.

ARTICLE SIX:

Les parties communes comprennent notamment la totalité du sol de la copropriété, y compris celui sur lequel sont édifiées les constructions prévues dans la désignation qui précède, ainsi que tous ouvrages éventuels de clôture de l'ensemble immobilier.

Les zones de jouissance privative sur lesquelles seront édifiés les pavillons individuels, et celles attenants et entourant lesdits pavillons, réservées à l'usage privatif de leurs attributaires respectifs, resteront conformément à la loi, parties communes.

Et en général, sont parties communes, tous les locaux aménagés, et services communs à l'ensemble des copropriétaires et des pavillons.

ARTICLE SEPT:

Les parties communes ci-dessus définies sont l'objet d'une propriété indivise entre tous les copropriétaires des lots constitués sur l'ensemble immobilier et sont considérées comme parties accessoires et intégrantes des parties divisées de chaque copropriété.

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

- le droit d'édifier de nouveaux bâtiments sur le sol commun
- le droit d'écouler le sol
- le droit de surélever les bâtiments à usage collectif s'il en existe,
- le droit de mitoyenneté afférent aux 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.

DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES:

ARTICLE HUIT:

Les parties privatives comprennent chaque lot constitué sur l'ensemble immobilier, la totalité des aménagements qui composent le pavillon individuel prévu sur ce lot, ainsi que le droit d'usage exclusif du sol, assiette de ladite construction, et la jouissance privative du terrain attenant et entourant ledit pavillon, dont la superficie est déterminée ci-dessus pour chacun des lots.

TITRE IV: DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES:

CHAPITRE I: DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER:

ARTICLE UN: L'ensemble immobilier est destiné sous les conditions énoncées au chapitre II ci-après à l'usage d'habitation.

CHAPITRE II: USAGE DES PARTIES PRIVATIVES:

ARTICLE DEUX: Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux qui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer librement, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de se conformer aux règles énoncées ci-après:

ARTICLE TROIS: Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de ses locaux, mais, pour la bonne harmonie de l'ensemble immobilier il ne devra rien faire qui puisse changer l'aspect général de ce dernier, en particulier, les portes devront conserver leur formes et couleurs primitives.

Le tout devra être entretenu en parfait état aux frais de chaque copropriétaire. Ce dernier sera responsable à l'égard des autres des conséquences de ses fautes et négligences, ou de celles dont il répond à un titre quelconque.

Les arbres existants ne pourront être abattus, si ce n'est ceux se trouvant sur l'emplacement prévu par la construction des pavillons.

Chaque arbre arraché en dehors de ces zones, devra être remplacé par un arbre de même essence.

ARTICLE QUATRE:

Les pavillons ne pourront être occupés que bourgeoisement.

L'exercice de professions libérales est toutefois toléré dans les locaux privés, qui pourront être affectés aux études d'officiers publics ou ministériels, cabinets d'avocats, arbitres, architectes, médecins, agents d'assurances, administrateurs de biens, à l'exclusion de tous bureaux commerciaux ou administratifs.

Il est interdit, d'implanter, sur les terrains à usage privé, des tentes de camping, ou des caravanes, même pour un usage très court.

ARTICLE CINQ:

Aucun dépôt de matières inflammables ou périssables ou susceptibles de dégager de mauvaises odeurs ne pourra être fait dans les pavillons, ou sur les terrains à usage privé.

ARTICLE DIX:

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

Ils devront en conséquence, s'abstenir de tous bruits tapages susceptibles de causer une gêne pour le voisinage.

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

ARTICLE SEPT:

Il ne pourra être étendu du linge aux fenêtres ou terrasses.

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

Il ne devra être jeté dans les parties communes ni eau, ni débris ou immondices quelconques.

Toutes installations d'enseignes, réclames, panneaux ou affiches quelconques sur la façade des maisons est strictement interdite.

Il pourra être posé une plaque sur la porte d'entrée de chaque maison. Les plaques devront être d'un modèle uniforme, indiqué par le syndic.

ARTICLE HUIT:

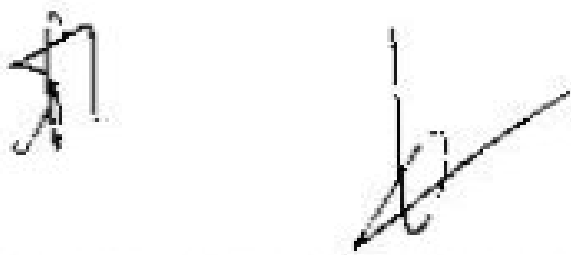
Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui s'avèreraient nécessaires aux parties communes, qu'elle qu'en soit la durée et, si besoin est, payés accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces réparations.

ARTICLE NEUF:

Les conduits de fumée et les appareils qui desservent devront être ramonnés suivant règlements en usage. Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans ce cas, les travaux de réparation ou de reconstruction devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par le Syndic.

ARTICLE DIX:

Chacun des copropriétaires restera responsable à l'égard des autres des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et par celle de ses préposés ou par le fait des choses dont il a la garde.



15/11/2011

ARTICLE QUATRE:

Les copropriétaires pourront louer leur pavillon comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les conditions du présent règlement.

Les clauses et engagements de location devront imposer aux locataires à peine de résiliation de leur contrat, l'obligation de respecter les conditions du présent règlement.

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

ARTICLE CINQ:

Tous copropriétaires pourront aliéner le ou les lots dont ils sont propriétaires soient toutes les parties privatives afférentes à chacun desdits lots ainsi que les droits de copropriété dans les parties communes qui y sont attachées.

Il est en outre, ici spécifié que chaque copropriétaire ne pourra en aucun cas porter atteinte aux plantations existantes ni clôturer chacune des zones privatives attachées à chaque pavillon autrement que par des haies vives.

Chaque copropriétaire pourra si bon lui semble grouper plusieurs lots de la copropriété pour en faire un seul, ou diviser son lot en plusieurs lots, sans avoir à demander l'autorisation des autres copropriétaires, à la condition que la répartition totale des millièmes sol et parties communes ne soit en aucun cas modifiée ( le total des millièmes affectés aux lots nouveaux, devant être le même que celui du lot modifié)

TITRE V - USAGE DES PARTIES COMMUNES:

ARTICLE TROIZIÈME:

Chacun des copropriétaires pourra, pour la jouissance des locaux lui appartenant, user librement des parties communes, suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous les réserves énoncées ci-dessus.

ARTICLE QUATRIÈME:

Le sol des voies de desserte parking, zone verte et la bande de plage restées communes entre tous les copropriétaires, sans droit d'usage privatif, ne pourront faire en aucun cas l'objet d'une occupation privative au profit de qui que ce soit.

Chaque copropriétaire, locataire ou usager aura droit de passage, pour lui, ses employés et visiteurs sur les voies de desserte, parking ainsi que le droit d'occuper les parties communes sans jouissance privative selon leur destination.



ARTICLE CINZE:

Tous copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent et pourront grever la propriété.

Chacun desdits copropriétaires sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et plus généralement de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes.

ARTICLE SEIZE: CESSIONS GRATUITES DE TERRAIN:

Le constructeur, sans avoir à en demander l'autorisation aux copropriétaires, a seul le droit, et est seul habilité à signer les actes de cessions gratuites des terrains en bordure de mer pour la création du chantier du douanier et ducheminement littoral, en partie moyenne en vue de l'élargissement du chemin communal, et celui nécessaire à la création d'un parking public de 75 emplacements en partie haute du terrain, avec possibilité d'accès public à la mer à l'aide d'un chemin piétonnier.

Cette cession de terrain, résultant des obligations contractées dans le permis de construire sus-visé.

Cette clause sera reproduite dans toutes les ventes.

ARTICLE DIX SEPT:

Tous acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'auraient modifié, et s'est engagé à en observer les clauses et stipulations.

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'auraient modifié.

ARTICLE DIX HUIT:

En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu, vis à vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire est tenu vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au syndicat.

#### ARTICLE DIX-NEUF:

En vue de l'information des parties le syndic peut être requis de délivrer un état coté indiquant d'une manière même approximative, et sous réserve de l'écoulement des comptes:

a) - les sommes qui correspondent à la quote part du cédant

- dans les charges qui résulteront, d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée

- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat,

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

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

#### ARTICLE VINGT:

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date attestant, qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu par acte extra-judiciaire opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition à peine de nullité énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Lorsque le syndic s'est opposé dans les conditions prévues ci-dessus au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limités par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé, conformément aux dispositions de l'article 557 du Code de Procédure civile au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

#### ARTICLE VINGT ET UN:

En cas de mutation par décès les héritiers et ayants droits devront, dans les deux mois du décès justifier au syndic de leur qualité héréditaire par une lettre du notaire chargé de régler la succession. En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du notaire chargé de la succession, l'acte contenant les noms, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

#### ARTICLE VINGT DEUX:

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

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des noms, prénoms, domicile réel ou élu, de l'acquéreur ou du titulaire de lot et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 47 du présent règlement.

#### ARTICLE VINGT TROIS:

Le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit sur un lot ou une fraction de lot tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu.

#### MODIFICATION DES LOTS

#### ARTICLE VINGT QUATRE:

Les copropriétaires pourront échanger, entre-eux des éléments détachés de leurs lots ou céder aux copropriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots, ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote part des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications sera par application de l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité.

#### ARTICLE VINGT CINQ:

Tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots sous les mêmes conditions.

Toutes modifications des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'acte descriptif de division.

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

De même en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier et qui indique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

#### HYPOTHÈQUES

#### ARTICLE VINGT SIX:

Indépendamment de l'application des dispositions de l'article 43 ci-dessus tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur un lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles 82 et 83 du présent règlement. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre que l'indemnité d'assurances ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les conditions prévues à l'article 82 et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 Juillet 1930. Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions de l'article 94 ci-après.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application.

#### CHAPITRE 11 - CHARGES COMMUNES DE LA COPROPRIÉTÉ ETAT DE RÉPARTITION DES CHARGES:

#### ARTICLE VINGT SEPT:

Les charges incombent aux copropriétaires seront:

- individuelles
- communes à tous les copropriétaires.

#### I - Charges individuelles

#### ARTICLE VINGT HUIT:

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 toutes cloison mitoyenne, ainsi qu'il est dit à l'article ci-après.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra éventuellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété ainsi que les 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 formidures personnelles.

### 11/ Charges communes:

#### a- définition:

#### ARTICLE VINGT NEUF:

Les charges communes comprennent:

1°- Les impôts, contributions, et taxes sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes définies à l'article CING du présent règlement.

2°- Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat et les honoraires de son syndic.

3°- Les salaires des préposés du syndicat avec leurs avantages en nature, et toutes autres rémunérations dues aux personnes et entreprises chargées de l'entretien des parties communes.

4°- Les primes afférentes aux assurances contractées par le syndicat contre les risques d'accidents ou de dommages causés du fait de la présence et de l'usage des parties communes ou du fait des préposés dudit syndicat.

5°- Les frais d'entretien et de réparation et de remplacement de toutes les canalisations pour leur parties principale, à l'exclusion des canalisations particulières.

6°- Les frais d'éclairage et de consommation d'eau des parties communes éventuellement.

7°- Et d'une manière générale les dépenses d'entretien, de réparation ou de réparation s'appliquant aux choses communes ( terrain, espaces verts, etc...)

#### b- répartition:

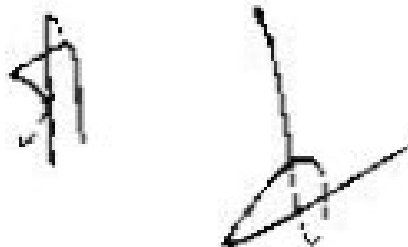
#### ARTICLE TRENTE:

Les charges communes énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires des lots, constituant l'ensemble immobilier, au prorata des quotes-parts et millièmes des parties communes attachés à chaque lot.

### RÈGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - GARANTIES

#### ARTICLE TRENTE ET UN:

Lorsque des travaux devront être effectués soit pour les canalisations ou desserte d'eau, d'électricité, et autres, ainsi que des travaux devant être effectués sur les parties communes à la décision de l'assemblée générale des copropriétaires, le syndic fera parvenir à chaque copropriétaire, un devis descriptif et estimatif desdits travaux ainsi que le montant afférent à chaque lot.



Leur versement devra être effectué par chaque copropriétaire, dans le délai d'un mois suivant la décision du syndicat.

ARTICLE TRENTE DEUX:

Les obligations de chaque copropriétaires sont indivisibles à l'égard du syndicat. En conséquence, le syndicat pourra exiger leur entière exécution, tant du copropriétaire débiteur que de ses héritiers ou représentant à quelque titre que ce soit.

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires ces derniers, seront tenus solidairement entre-eux des charges visés vis du syndicat

Lequel pourra exiger l'entier paiement de l'un quelconque des copropriétaires indivis.

De même, les nuspropriétaires et les usufruitiers ainsi que les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis à vis du syndicat qui pourra exiger de l'un quelconque d'entre-eux, l'entier paiement de ce qui sera dû.

ARTICLE TRENTE TROIS:

Les copropriétaires qui aggraveront par le fait ou celui de leur locataire ou personnel à leur service, les charges communes supporteront seuls les frais ou dépenses qui seraient ainsi occasionnées.

ARTICLE TRENTE QUATRE:

1/- SYNDICAT:

La collectivité des copropriétaires des parties communes de l'ensemble immobilier définies à l'article 5 du présent règlement de copropriété, est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

Ce syndicat a pour objet la conservation et l'administration de ces parties communes.

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

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

ARTICLE TRENTE CINQ:

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndicat ainsi qu'il sera dit ci-après.

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret N° 67-223 du 17 Mars 1967. Il a pour dénomination " syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier " VERDIOLA "

Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux propriétaires différents de maison individuelle édifiée sur l'edit ensemble. Il se trouvera dissout aussitôt que cette situation deviendra disparoître.

## II - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

### A/- PREMIÈRE RÉUNION:

#### ARTICLE TRENTE SIX:

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale ou plus tard un mois après la date à laquelle la moitié ou moins des lots se trouvera appartenir à des copropriétaires différents.

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic, fixera le montant de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur ce premier exercice. Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an, sur convocation du syndic.

### B/- CONVOICATIONS:

#### ARTICLE TRENTE SEPT:

Le syndic convoquera l'assemblée générale annuelle dans le courant du premier trimestre. Il pourra également la réunir chaque fois qu'il le jugera nécessaire.

Si le syndic n'a pas convoqué pour le 31 Mars ou plus tard l'assemblée générale annuelle, celle-ci pourra être valablement convoquée par le conseil syndical s'il en existe un, ou par l'un quelconque des copropriétaires.

Le syndic devra en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée, par un ou plusieurs copropriétaires possédant ou moins le quart des voix de tous les copropriétaires ou par le conseil syndical s'il en a été constitué un.

Cette demande précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée. Faut-il par le syndic de réunir l'assemblée générale malgré qu'il en ait été requis, celle-ci est valablement convoquée par le conseil syndical après une mise en demeure notifiée au syndic et restée infructueuse.

Lorsqu'il n'existe pas de conseil syndical, ou que le président de ce dernier ne procède pas à la convocation de l'assemblée tout copropriétaire peut saisir le président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé aux fins de désignation d'un copropriétaire ou d'un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. L'assignation est délivrée au syndic.

#### ARTICLE TRENTE HUIT:

Les convocations sont adressées aux copropriétaires par lettres recommandées envoyées à leur domicile réel ou domicile élu et mises à la poste ou moins quinze jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à huit jours. Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans le délai



sus-indiqué, elle dispense de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant intérêt.

#### ARTICLE TRENTE NEUF:

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot la convocation est valablement adressée au mandataire comme prévu à l'article trente huit ci-dessus.

Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du jour où elles ont été signifiées au syndic. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire antérieurement à la notification de la mutation intervenue, n'a pas à être recommandée, elle demeure pleinement valable à l'égard du nouveau copropriétaire.

#### ARTICLE QUARANTE:

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

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 41 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'article 43 du présent règlement, si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

### C/- CONTENU DES CONVOICATIONS :

#### ARTICLE QUARANTE ET UN:

Les convocations contiennent l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée générale.

Sont motivées au plus tard en même temps que l'ordre du jour.

1°- Le compte des recettes et dépenses de l'exercice un état des dettes et des créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver des comptes.

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

3°- Le projet de modification du présent règlement de copropriété, de l'état descriptif de division ou de l'état de répartition des charges, lorsque l'assemblée est appelée à modifier ces actes dans les conditions prévues audit règlement.

4°- Les conditions essentielles du contrat proposé lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, ou un devis ou un marché pour la réalisation de travaux, ou l'un des contrats visés à l'article seize du présent règlement.

5°- Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles six sept et au titre V du présent règlement ou à

estaris n s'il y a lieu le syndic à introduire une demande de justice.

ARTICLE QUARANTE DEUX:

Dans les six jours de la convocation tout copropriétaire ou le conseil syndical s'il en existe un, peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

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

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

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

O/- TENUE DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

ARTICLE QUARANTE TROIS:

L'assemblée générale se réunit au lieu fixé par la convocation.

ARTICLE QUARANTE QUATRE:

L'assemblée générale élit son président.

Est élu, celui des copropriétaires présents, ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité de suffrages, entre eux, le président est désigné par voie de tirage au sort, parmi les copropriétaires présents et ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

Le syndic, son conjoint, et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée.

ARTICLE QUARANTE CINQ:

Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire. Les fonctions de scrutateur sont remplies par les deux membres de l'assemblée présents et acceptant ou possédant et représentant le plus grand nombre de quotes-parts de propriété, tant en leur nom personnel qu'en qualité de mandataires.

Le bureau désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors des copropriétaires et du syndic. Il est tenu une feuille de présence, qui contient les noms et domiciles des copropriétaires présents ou représentés, le nombre de quotes-parts de copropriété possédés par chacun d'eux et s'il y a lieu, les quotes-parts qui leur incombent dans les diverses charges communes, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent.



Cette feuille est émanée par chaque copropriétaire ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée. Elle est déposée au cabinet du Syndic et doit être communiquée à tout copropriétaire qui en fait la demande.

ARTICLE QUARANTE SIX:

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

En outre, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires.

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui, en l'absence d'accord, est désigné par le président du tribunal de Grande Instance à la requête de l'un d'eux ou du syndic.

ARTICLE QUARANTE SEPT:

Il ne peut être mis en délibération, que les questions inscrites à l'ordre du jour, portées sur les convocations.

Il est établi un procès-verbal de délibération de chaque assemblée, qui est signé par le Président, par le secrétaire et par les membres du bureau.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération, il indique le résultat de chaque vote et précise le nom des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui se sont abstenus. Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires opposant, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux, sur la régularité des délibérations.

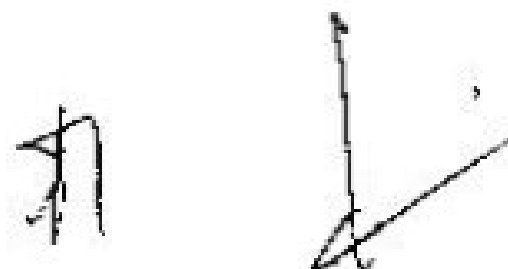
Les procès-verbaux des séances sont inscrits à la suite des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits des procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le syndic.

1/2 - NOMBRES DE VOIX DES COPROPRIÉTAIRES  
ARTICLE QUARANTE HUIT:

Dans les assemblées générales chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de propriété des parties communes.

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



Dans le cas où seraient ultérieurement créés des services collectifs ou des éléments d'équipements communs dont le degré d'utilité ne serait pas identique pour tous les copropriétaires, seuls participeraient au vote sur les questions relatives à ces services et éléments d'équipement, les propriétaires appelés à en supporter les charges chacun d'eux disposant alors d'un nombre de voix proportionnels à sa contribution dans les dépenses en cause.

ARTICLE QUARANTE:

ARTICLE QUARANTE BISE:

Les décisions autres que celles visées aux articles cinquante et cinquante et un ci-dessus, sont prises à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires présents ou représentés.

ARTICLE CINQUANTE:

L'assemblée générale réunie dans sa séance, ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant:

- a - la désignation ou la révocation du ou des syndics ou des membres du conseil syndical
- b - les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.
- c - l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais, des travaux affectant les parties communes, et conformes à la destination de celles-ci
- d - les conditions auxquelles sont réalisés les actes de dispositions sur les parties communes, sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, un nouvelle assemblée générale statut à la majorité des voix des seuls copropriétaires présents ou représentés.

ARTICLE CINQUANTE ET UN:

L'assemblée générale ne peut adopter à la majorité des membres du syndicat-présent, représentant au moins les trois/quarts des voix les décisions concernant:

- a - les actes d'acquisitions immobilières ainsi que les actes de dispositions sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article 50 ( cinquante) ci-dessus.
- b - les travaux immobiliers, définis article V paragraphe II du présent règlement.
- c - la modification du présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

### 3/- DECISIONS REQUIRANT L'UNANIMITE:

#### ARTICLE CINQUANTE DEUX:

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

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

#### ARTICLE CINQUANTE TROIS:

Sous réserve des dispositions des articles onze et douze de la loi du 10 Juillet 1965, ainsi que celles de l'article 24 du présent règlement de copropriété, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires

### 4/- EFFETS DES DECISIONS

#### ARTICLE CINQUANTE QUATRE:

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les absents et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non présents et aux dissidents, au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifié par le syndic, et qui leur sera adressé par pli recommandé ou remise contre récépissé.

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.

### II/ SYNDIC

#### a/- Nomination, durée des fonctions, rémunération:

#### ARTICLE CINQUANTE CINQ:

Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale statuant ainsi qu'il est dit à l'article 49 du présent règlement.

Il peut être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

#### ARTICLE CINQUANTE SIX:

L'assemblée générale fixe la rémunération du syndic et détermine la durée de ses fonctions laquelle ne peut excéder trois ans.



Il ne pourra toutefois, conformément aux dispositions de l'article 28 ci-dessus du décret N° 67-223 du 17 Mars 1967, démissionner un an lorsque le syndic, son conjoint, ses collaborateurs, ses employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ont directement ou indirectement à quelque titre que ce soit même par personnes interposées participé à la construction.

Les fonctions de syndic sont renouvelables dans les limites de durée prévue ci-dessus.

A défaut par l'assemblée générale de procéder à la nomination du syndic, il pourra être nommé sur la requête de l'un ou plusieurs des copropriétaires, par une ordonnance du président du tribunal de grande instance.

#### ARTICLE CINQUANTE SEPT :

Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser les copropriétaires au moins trois mois à l'avance.

#### ARTICLE CINQUANTE HUIT :

En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les fonctions et actions du syndic, un administrateur provisoire de la copropriété pourra être nommé par décision de justice dans les conditions prévues à l'article 49 du décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967.

#### Les attributions :

##### ARTICLE CINQUANTE NEUF :

Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel de l'ensemble des copropriétaires il est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété, et des attributions de l'assemblée générale
- d'administrer l'immeuble, de veiller à la conservation de l'immeuble, à son entretien et en cas d'urgence de faire ce qu'il a sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et judiciaires.

Sur le plan général le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965 et notamment par l'article 16 de cette loi ainsi que le décret N° 67-223 du 17 Mars 1967.

##### ARTICLE SOIXANTE :

Lorsque, 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.

Dans ce cas, il peut en vue de l'ouverture du chantier et à 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 devis estimatif des travaux.

ARTICLE SOIXANTE ET UN:

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

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

ARTICLE SOIXANTE DEUX:

Le syndic établit et tient à jour, la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent ainsi que tous les titulaires des droits visés à l'article sept du présent règlement.

Il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Il remet le premier janvier de chaque année au président du conseil syndical, les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

ARTICLE SOIXANTE TROIS:

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 51 à 63 du décret N° 67-223 du 17 Mars 1967 ainsi que toutes conventions pièces correspondances plans registres documents 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.

Il délivre les copies ou extraits qu'il certifie conformes aux procès-verbaux.

ARTICLE SOIXANTE QUATRE:

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

Il prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée générale.

Il peut exiger le versement des avances des provisions prévues à l'article 31 du présent règlement.

ARTICLE SOIXANTE CINQ:

Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions du décret N° 65-126 du 23 Mars 1965, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat, doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat.

Toutefois, le syndic est autorisé à conserver une somme, pour le règlement des dépenses. Son montant peut être fixé par l'assemblée générale.

ARTICLE SOIXANTE SIX:

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

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

ARTICLE SOIXANTE SEPT:

Le syndic ne peut intenter une action en justice ou contre le syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit de l'une des actions prévues à l'article 55 du décret N° 57-223 du 17 Mars 1957.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concerne le fonctionnement du syndicat dans lequel ce dernier est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'exercice et de l'objet de l'instance.

ARTICLE SOIXANTE HUIT:

Le syndic a tous pouvoirs pour poursuivre contre tous copropriétaires qui ne paie pas sa quote part dans les charges communes du recouvrement des sommes dues.

Il fait établir la mise en demeure prévue par la loi et inscrire l'hypothèque légale. Il peut aussi donner mainlevée de l'inscription hypothécaire et demander sa radiation avec tous résistements nécessaires, en cas d'extinction totale de la dette; dans les autres cas, il doit requérir une autorisation de l'assemblée générale.

ARTICLE SOIXANTE NEUF:

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

D'autre part, le syndic peut, par dérogation de l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 51 ci-dessus, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

TITRE VI - ASSURANCES

ARTICLE SOIXANTE DIX:

Le syndicat sera assuré contre les risques dont il est civilement responsable au titre des parties communes qu'il administre en vertu du présent règlement de copropriété, à savoir:



4. - Les dégâts de foudre, les explosions, les dégâts de l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux (recours des voisins contre les propriétaires ou occupants) et les recours des voisins et le recours des locataires occupants.

5. - La responsabilité civile pour dommages causés par les parties communes et les éléments d'équipement communs de l'ensemble immobilier relevant de la gestion de l'immeuble (défaut d'entretien ou de réparation, vice de construction).

6. - Un article spécial sur les propriétaires des maisons individuelles, les membres de leur famille et leur personnel, qui ne sera considéré comme tiers pour l'application des dispositions du présent.

7. - L'assemblée générale pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques devant intervenir sur le syndicat.

ARTICLE QUATRE ET CINQ :

Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale qui décidera notamment du chiffre des risques à assurer, et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des opérations prises.

ARTICLE SIXIEME QUATRE :

Chaque propriétaire de maison individuelle sera tenu d'assurer à sa charge individuelle par l'assemblée générale de l'immeuble lui appartenant contre l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux, le recours contre les voisins et le recours des locataires ou occupants.

Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer contre l'incendie et leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis à vis des autres propriétaires et voisins.

ARTICLE SEPTIEME QUATRE :

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des articles ci-dessus de l'ensemble immobilier seront acquiescées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désignés par l'assemblée générale ou le syndic, à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions déterminées par cette assemblée.

ARTICLE HUITIEME QUATRE :

Les indemnités afférentes au sinistre des parties communes ou éléments d'équipement communs seront affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction des parties ou éléments sinistrés. Dans le cas où elles

5. Les opérations de cession ou d'acquisition ne se réalisent en fait que si elles sont formellement prévues en application des dispositions du titre V, chapitre IV du présent règlement et si elles conservent à l'existant une réserve spéciale.

## TITRE VI - OPERATIONS ET TRAVAUX IMMOBILIERS:

### CHAPITRE I - ACQUISITIONS ET ALIENATIONS:

#### ARTICLE SOIXANTE CINZE:

Le syndicat pourra acquérir des parties communes ou écoparties au profit de ces dernières des droits réels immobiliers.

Il pourra également acquérir des parties privatives auxquelles elles-ci perdent pour autant les caractères privatives. Il ne dispose pas, en assemblée générale, de voix au titre des parties privatives acquises par lui.

Les décisions relatives à ces acquisitions seront prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

#### ARTICLE SOIXANTE SEIZE:

Le syndicat pourra aliéner celles des parties communes dont la conservation ne serait plus nécessaire ou respect de la destination de l'ensemble immobilier, ou constituer à la charge desdites parties communes des droits réels immobiliers.

Il pourra de même aliéner les parties privatives dont il 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, d'autres servitudes, ou à la cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles seront réalisés ces actes seront adoptées par l'assemblée générale du syndicat, réunie sur première convocation à la majorité des voix de tous les copropriétaires, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant sur la majorité de voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans tous les autres cas, les décisions sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

CHAPITRE II - TRAVAUX D'AMÉLIORATION

ARTICLE SIXVANTÉ DIX SEPT:

L'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix, pourra à la condition qu'elle soit confirmée à la destination de l'ensemble immobilier telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toute amélioration telle que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux ou la création de locaux affectés à l'usage commun.

L'assemblée fixe alors à la même majorité la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 78 ci-dessus, 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 des dépenses plus élevées.

Les dépenses de fonctionnement, d'entretien et de réparation et des parties communes ou des éléments d'équipement commun transformés ou créés seront répartis dans les proportions prévues à l'article 30 ci-dessus. Toutefois, si les améliorations en cause ne présentent pas un intérêt uniforme pour tous les copropriétaires, l'assemblée générale répartit les dépenses en fonction de l'utilité retirée par chacune d'elles du fait de ces améliorations.

ARTICLE SIXVANTÉ DIX HUIT:

Aucun des copropriétaires ou de leur ayants droits ne pourra faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement décidés par l'assemblée générale en vertu de l'article 30 ci-dessus.

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison, soit de la dévalorisation de la valeur du lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire soit de réputation, auront droit à une indemnité dont le montant à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'eux au coût des travaux dont s'agit.

ARTICLE SIXVANTÉ DIX NEUF:

La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article ci-dessus obligera les copropriétaires intéressés, dans les proportions fixées par cette décision au montant des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration.

ARTICLE QUATRE VINGT :

Les indemnités représentatives des locaux situés dans les zones sinistrées seront affectées par le syndicat ou règlement des copropriétaires destinées par la reconstruction ou la remise en état de ces locaux.

ARTICLE QUATRE VINGT UN :

Si, à l'occasion de la reconstruction ou la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou modifications par rapport à l'état antérieur ou sinistré, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à l'article 51 du présent règlement.

ARTICLE QUATRE VINGT DEUX :

ARTICLE QUATRE VINGT TROIS :

En cas de destruction partielle d'un bâtiment, la responsabilité dépendant de l'ensemble immobilier, le propriétaire de la partie de bâtiment à reconstruire ou à remettre en état, à l'exception de la partie détruite par le sinistre, est tenu de verser à l'Assemblée Générale des copropriétaires, affective pour l'usage du règlement des copropriétaires, la somme de 100 000 F par mètre carré de surface de la partie détruite.

Toutefois, la responsabilité est partagée entre le propriétaire de la partie détruite et le propriétaire de la partie restante, soit à l'égard de la partie détruite, soit à l'égard de la partie restante, en fonction de la responsabilité de la destruction de la partie détruite et de la charge de la reconstruction de la partie restante.

Le propriétaire de la partie détruite est tenu de verser à l'Assemblée Générale des copropriétaires la somme de 100 000 F par mètre carré de surface de la partie détruite, à moins qu'il ne soit en mesure de prouver que la destruction de la partie détruite est due à un sinistre qui n'a pas affecté la partie restante.

Le propriétaire de la partie restante est tenu de verser à l'Assemblée Générale des copropriétaires la somme de 100 000 F par mètre carré de surface de la partie restante, à moins qu'il ne soit en mesure de prouver que la destruction de la partie détruite est due à un sinistre qui n'a pas affecté la partie restante.

Le présent article s'applique à la reconstruction ou la remise en état de la partie détruite.

ARTICLE QUATRE VINGT QUATRE :

Le propriétaire de la partie détruite est tenu de verser à l'Assemblée Générale des copropriétaires la somme de 100 000 F par mètre carré de surface de la partie détruite, à moins qu'il ne soit en mesure de prouver que la destruction de la partie détruite est due à un sinistre qui n'a pas affecté la partie restante.

Le propriétaire de la partie restante est tenu de verser à l'Assemblée Générale des copropriétaires la somme de 100 000 F par mètre carré de surface de la partie restante, à moins qu'il ne soit en mesure de prouver que la destruction de la partie détruite est due à un sinistre qui n'a pas affecté la partie restante.

Le présent article s'applique à la reconstruction ou la remise en état de la partie détruite.

Le syndicat des copropriétaires a le droit de vendre le lot sinistré. Pour ce faire, le copropriétaire désirent aliéner son lot devra en informer le syndicat, par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins quinze jours avant la date de la vente. Le prix de vente sera déterminé en fonction des conditions de marché et de la situation de la zone sinistrée.

Le syndicat des copropriétaires a le droit de vendre le lot sinistré.

Le syndicat, le syndic, devra, dans les mêmes formes, faire connaître son intention d'usage, au nom et pour le compte du syndicat, du droit de préférence consenti à ce dernier, et ce, sous les prix et sous les charges et conditions à lui imposées.

Si le syndic n'a pas déclaré, dans le délai précité son intention d'usage du droit de préférence, le syndicat sera tenu d'y avoir renoncé et le propriétaire autorisé à vendre librement son lot à la personne lui ayant fait la proposition d'achat non acceptée par ledit syndicat.

#### TITRE VII - DISPOSITIONS DIVERSES:

##### A/- LITIGES:

##### ARTICLE QUATRE VINGT QUATRE:

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux relatifs aux délais plus courts, les actions personnelles, mobilières et immobilières, de la loi du 10 Juillet 1965, et du règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndic, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent être introduites par les copropriétaires concernés dans un délai de deux mois à compter de la notification des décisions, à moins que la loi ne dispose autrement.

##### B - RESPONSABILITES DES MEMBRES DIVERSES:

##### ARTICLE QUATRE VINGT CINQ:

Les membres du syndicat sont responsables solidairement pour le syndicat, non seulement généralement dans la mesure de la faute qu'ils commettent, mais aussi de l'usage et de l'administration des biens communs.

Les décisions prises par le syndicat ont effet vis-à-vis de toutes les parties civiles à la majorité ordinaire du syndicat, y compris au regard des tiers, à moins que la loi ne dispose autrement.

##### ARTICLE QUATRE VINGT SIX:

Les décisions prises par le syndicat, à quelque majorité qu'elles soient, prises à un caractère d'ordre de modification de l'acte constitutif de ses parties privatives ou aux modifications de l'acte constitutif de ses parties privatives qui résultent de modifications de sa superficie, et de modifier des parties privatives de ses éléments d'édifices transformés ou créés sans modifier de l'acte constitutif de ses éléments de dispositions de l'acte constitutif de la loi du 10 Juillet 1965.

##### ARTICLE QUATRE VINGT SEPT:

Le sort du prix des travaux, des charges financières y afférentes, et des créances, les impôts et les copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale, à l'exception des travaux pour



annuités être égales ou par annuités égales au dixième de cette somme. Les intérêts et le principal de ces emprunts en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal en matière civile.

Toutefois, les sommes visées ci-dessus reviendront exclusivement exigibles lors de la première mutation entre vifs au profit de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

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

ARTICLE 111 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES:

ARTICLE 111 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES:

La construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privé ne peut être réalisée par voie de mutation anticipée que si la décision en est prise à l'unanimité des membres.

Par ailleurs, la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privé, être entreprise par voie de mutations anticipées à l'article 110, présent règlement.

ARTICLE 112 - RECONSTRUCTION:

ARTICLE 112 - RECONSTRUCTION:

ARTICLE 112 - RECONSTRUCTION:

En cas de destruction totale ou partielle de locaux appartenant à l'Etat, le Comité de l'Etat ou la recon- struction de ces locaux s'opère anticipée.

La décision de reconstruction ou de reprise en état anticipée est prise par tous les copropriétaires dans les conditions prévues à l'article 110 du présent règlement.

ARTICLE 113 - RESPONSABILITE:

La responsabilité de l'entretien sera répartie ou répartie en fonction de la nature et de la destination fon- damentale des parties communes à l'Etat.

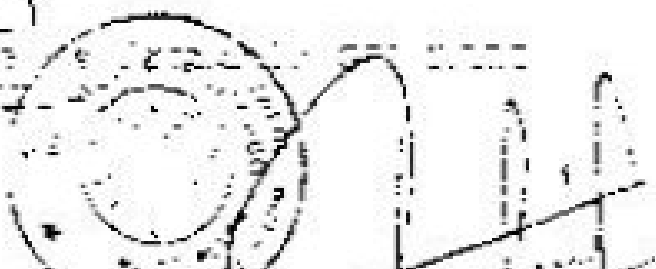
Les modifications prévues par le présent règlement, le présent règlement.

ARTICLE 113 - RESPONSABILITE  
ARTICLE 113 - RESPONSABILITE

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

Notaire associé à l'Etat



*Handwritten mark or signature*