



COPIE

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 MONTEGNEE ( 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 " SOCIE-  
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  
d'Olmuccio, La Testa, Pinarello

Au capital de: QUATORZE MILLE Francs ( 14.000 Frs)

Ladite société régie parla 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 vingts 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: six DECEMBRE mil neuf cent soixante dix neuf.

CONTENANT état descriptif de division et règlement de  
copropriété d'un ensemble immobilier ( TRANCHE) dénommé " VERDIOLA III " 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. BAUHAIN 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-HUIT (38) 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 originellement en la forme notariée.

L'original de l'acte sous signature privée présentement déposé, ainsi que ses annexes sont demeurés ci-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 VERDIOLA" ainsi que son représentant l'y oblige expressément.

PUBLICITE FONCIERE:

En application des articles 28 et 32 du décret N° 55-22 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 FIUMORBO  
AU SIEGE DE L'OFFICE NOTARIAL

Et après lecture faite, le comparant a signé le présent acte avec le notaire associé soussigné.

**ACTE CONTENANT :**

- Pages
- Lignes nulles
- Mots nuls
- Renvois
- Biancs bâtonnés
- Chiffres nuls
- tout approuvé ■

LE SOUSSIGNE:

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

Divorcé en premières noces de Madame VLUGGEN Maria Catherina et époux en secondes noces 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 QUILICHINI Notaire à PORTO VECCHIO, préalablement à son union célébrée à la Mairie de PORTO VECCHIO

AGISSANT entant que gérant statutaire de la SOCIETE Civile immobilière de construction dénommée " SOCIETE 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: D 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 vingts 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

I/- 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 " SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE VERDIOLA" sus-nommée, a acquis de:

Annexe à la minute d'un acte reçu par  
M<sup>e</sup> Fr. GRIMALDI Notaire associé à  
PRUNELLI-DI-FIUMORBO (CORSE),  
Le 6 Décembre 1979

---Monsieur Robert José Alexandre DUNTZE, courtier en vins de champagne, et Madame Odette 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 THIENOT 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 ( 16°) 2, Avenue Emile Mergérat,

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 LAHARIE ( 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 Etienne PONTNAU, Industriel et Madame Marie Madeleine Jacqueline RIGAUD, 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 PARGADE 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)

CADASTREE: Dite commune:

- Lieudit VERDIOLA, section G numéros:

- 734, pour .....	21 a 50 ca
- 735, pour .....	2ha 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

- Lieudit PADULACCIO, Section I numéros:

- 107, pour .....	20 a 83 ca
- 105, pour .....	61 a 81 ca
- 1190, pour .....	2ha 92 a 93 ca

Ladite 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 CINQ CENT GOIXANTE 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 expressément de donner mainlevée de ladite inscription à la première demande de Monsieur LOTTIN ès-qualités, représentant de la société acquéreur, et de dégrever VINGT CINQ 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.

-----  
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 du douanier et de cheminement littoral, en partie moyenne en vue de l'élargissement du chemin communal.
- " - création d'un parking public de 75 emplacements en partie 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'Equipement de PORTO VECCHIO
- " - aucune construction n'aura son faitage au-delà de la côte 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'Equipement 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 " SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE VERDIOLA"  
ayant l'intention de construire un ensemble immobilier  
sur partie du terrain ci-dessus désigné, en TROIS TRANCHES  
qui seront dénommées respectivement " VERDIOLA I " "VERDIOLA  
II" et " VERDIOLA III", formant une copropriété différente  
chacune.

A ETABLI, ainsi qu'il suit:  
LE REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION  
qui s'appliquera uniquement à la TROISIEME TRANCHE de  
constructions dite

" VERDIOLA III" 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'ETABLIR 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 privative 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 PRECISER les conditions dans lesquelles le règlement de copropriété pourra être modifié et comment seront réglées 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 dudroit 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 GENERALE ( TROISIEME 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 :

Dite commune de ZONZA.

SECTION G, lieudit VERDIOLA, numéros:

- 1357, pour .....	55 a 86 ca
- 1365, pour .....	1 a 45 ca
- 1366, pour .....	44 a 43 ca
- 1368, pour .....	75 a 70 ca

ET LE TIERS INDIVIS:

A/- Des parties communes dudit immeuble

CADASTREES:

Dite commune, lieudit PADULACCIA, Section  
I, numéro: 1810, pour ..... 36 a 53 ca

B/- des voiries

CADASTREES:

Dite commune, Section G, lieudit VERDIOLA  
numéros:

- 1367, pour .....	16 a 46 ca
- 1370, pour .....	36 a 20 ca
- 1360, pour .....	32 ca
- 1363, pour .....	1 a 54 ca
- 1364, pour .....	5 a 24 ca

LEDIT ENSEMBLE IMMOBILIER sera désigné sous la dénomination

" VERDIOLA III "

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 71 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 pallier 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 M2 environ; Terrasse couverte de 11 M2 ; surface habitable de 63 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, 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 pallier d'accès, une mezzanine et une chambre attenante.

PAVILLON DE TYPE " E ":

Un pavillon d'une surface hors oeuvre de: 66 M2 environ Terrasse couverte de 8 M2 ; Surface habitable de 54 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, 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 M2, environ Terrasse couverte de: 5 M2 ; surface habitable 38 M2 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	:1.000.000 sol : et parties : communes
UN	: La jouissance privative d'une parcel- : le de terrain d'une superficie de: : Huit ares trente six centiares ( 8 a : 36 ca) sur laquelle doit être édifié : un pavillon à déterminer comme il a : été dit ci-dessus. : et les QUARANTE SEPT/MILLIEMES indivi- : vis du sol et des parties communes : de ladite copropriété, ci.....	47/1.000
DEUX	: La jouissance privative d'une parcel- : le de terrain d'une superficie de: : sept ares cinquante centiares ( 7 a : 50 ca) sur laquelle doit être édifié : un pavillon à déterminer comme il a : été dit ci-dessus. : Et les QUARANTEDEUX/MILLIEMES indivis : du sol et des parties communes de : ladite copropriété, ci.....	42/1.000
TROIS	: La jouissance privative d'une parcel- : le de terrain d'une superficie de: : Sept ares quarante neuf centiares : ( 7 a 49 ca) sur laquelle doit être : édifié un pavillon à déterminer comme : il a été dit ci-dessus. : Et les QUARANTE DEUX/MILLIEMES indivis : du sol et des parties communes de ladi- : te copropriété, ci.....	42/1.000
QUATRE	: La jouissance privative d'une parcel- : le de terrain d'une superficie de: : huit ares quatre vingt seize centia- : res ( 8 a 96 ca) sur laquelle doit : être édifié un pavillon à déterminer : comme il a été dit ci-dessus : Et les QUARANTE NEUF/MILLIEMES indivi- : vis du sol et des parties communes : de ladite copropriété, ci.....	49/1.000
CINQ	: La jouissance privative d'une parcel- : le de terrain d'une superficie de: : Neuf ares trente six centiares ( 9 a : 36 ca) sur laquelle doit être édifié : un pavillon à déterminer comme il a : été dit ci-dessus.	
A REPORTER .....		180/1.000



REPORT	.....	445/1.000
	: Et les QUARANTE SEPT/MILLIEMES indivis du sol et des parties communes de ladite copropriété, ci.....	47/1.000
ONZE	: La jouissance privative d'une parcelle de terrain, d'une superficie de huit ares trente six centiares ( 8 a 36 ca) sur laquelle doit être édifié un pavillon à déterminer, comme il a été dit ci-dessus. : Et les QUARANTE SEPT/MILLIEMES indivis du sol et des parties communes de ladite copropriété, ci.....	47/1.000
DOUZE	: La jouissance privative d'une parcelle de terrain, d'une superficie de huit ares trente six centiares ( 8 a 36 ca) sur laquelle doit être édifié un pavillon à déterminer comme il a été dit ci-dessus. : Et les QUARANTE SEPT/MILLIEMES indivis du sol et des parties communes de ladite copropriété, ci.....	47/1.000
TREIZE	: La jouissance privative d'une parcelle de terrain, d'une superficie de neuf ares trente six centiares ( 9 a 36 ca) sur laquelle doit être édifié un pavillon à déterminer comme il a été dit ci-dessus. : - Et les CINQUANTE TROIS/MILLIEMES indivis du sol et des parties communes de ladite copropriété, ci.....	53/1.000
QUATORZE	: La jouissance privative d'une parcelle de terrain, d'une superficie de neuf ares trente six centiares ( 9 a 36 ca) sur laquelle doit être édifié un pavillon à déterminer comme il a été dit ci-dessus. : Et les CINQUANTE TROIS/MILLIEMES indivis du sol et des parties communes de ladite copropriété, ci.....	53/1.000
QUINZE	: La jouissance privative d'une parcelle de terrain, d'une superficie de neuf ares trente six centiares ( 9 a 36 ca) sur laquelle doit être édifié un pavillon à déterminer comme il a été dit ci-dessus.	
A REPORTER	.....	692/1.000

REPORT	.....	692/1.000
	: Et les CINQUANTE TROIS/MILLIEMES	:
	: indivis du sol et des parties commu-	:
	: nes de ladite copropriété, ci.....	: 53/1.000
SEIZE	: La jouissance privative d'une parcel-	:
	: le de terrain d'une superficie de:	:
	: neuf ares trente six centiares ( 9 a	:
	: 36 ca) sur laquelle doit être édifié	:
	: un pavillon à déterminer comme il a	:
	: été dit ci-dessus.	:
	: Et les CINQUANTE TROIS/MILLIEMES in-	:
	: divis du sol et des parties communes	:
	: de ladite copropriété, ci.....	: 53/1.000
DIX SEPT	: La jouissance privative d'une parcel-	:
	: le de terrain d'une superficie de:	:
	: Neuf ares trente six centiares ( 9 a	:
	: 36 ca) sur laquelle doit être édifié:	:
	: un pavillon à déterminer comme il a	:
	: été dit ci-dessus.	:
	: Et les CINQUANTE TROIS/MILLIEMES in-	:
	: divis du sol et des parties communes	:
	: de ladite copropriété, ci.....	: 53/1.000
DIX HUIT	: La jouissance privative d'une parcel-	:
	: le de terrain d'une superficie de:	:
	: neuf ares trente six centiares ( 9 a	:
	: 36 ca) sur laquelle doit être édifiée:	:
	: un pavillon à déterminer comme il a	:
	: été dit ci-dessus.	:
	: Et les CINQUANTE TROIS/MILLIEMES in-	:
	: divis du sol et des parties communes	:
	: de ladite copropriété, ci.....	: 53/1.000
DIX NEUF	: La jouissance privative d'une parcel-	:
	: le de terrain d'une superficie de:	:
	: Neuf ares trente six centiares ( 9 a	:
	: 36 ca) sur laquelle doit être édifié	:
	: un pavillon à déterminer comme il a	:
	: été dit ci-dessus.	:
	: Et les CINQUANTE TROIS /MILLIEMES in-	:
	: divis du sol et des parties communes	:
	: de ladite copropriété, ci.....	: 53/1.000
VINGT	: La jouissance privative d'une parcel-	:
	: le de terrain d'une superficie de:	:
	: sept ares soixante treize centiares	:
	: ( 7 a 73 ca) sur laquelle doit être	:
	: édifié un pavillon à déterminer comme	:
	: il a été dit ci-dessus.	:
	: Et les QUARANTE TROIS/MILLIEMES in-	:
	: divis du sol et des parties communes	:
	: de ladite copropriété, ci.....	: 43/1.000
TOTAL	.....	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 attenantes 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 considérés 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'afouiller 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'un 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 pour 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 privés.

ARTICLE SIX/

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 étanches 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 détritus 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 deviendraient nécessaires aux parties communes, qu'elle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer 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 ramonés suivant règlements en usage. Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégats 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.

ARTICLE ONZE:

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

Les causes 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 DOUZE:

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 nesoit 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 TREIZE:

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-après.

ARTICLE QUATORZE:

Le sol des voies de desserte parking, zone verte et de bordure 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 QUINZE:

Les 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 decheminement littoral, en partie moyenne en vue de l'élargissement du chemin communal, et de 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 contenues 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 daté indiquant d'une manière même approximative, et sous réserve de l'apurement 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 éléction 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 567 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, rédacteur de 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 réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des noms, prénoms, domicile réel ou élu, de l'acquéreur ou du titulaire de lot et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 46 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 CING:

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'état 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 ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

#### HYPOTHEQUES

##### ARTICLE VINGT SIX:

Indépendamment de l'application des dispositions de l'article 12 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 92 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 III- CHARGES COMMUNES DE LA COPROPRIETE ETAT DE REPARTITION DES CHARGES:

##### ARTICLE VINGT SEPT:

Les charges incombant 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 appartiendront 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 formâtures personnelles.

#### II/ 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 CINQ du présent règlement.

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

3°- Les salaires des préposés au 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 réfection 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 réfection 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 quêtes-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.

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

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 visé vis du syndicat

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

De même, les nus(propriétaires 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 personnes à leur service, les charges communes supporteront seuls les frais ou dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

ARTICLE TRENTE QUATRE:

I/- 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 syndic 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 ledit ensemble. Il se trouvera dissout aussitôt que cette situation devienne à disparaître.

## II - ASSEMBLEES GENERALES

### A/- PREMIERE RENNIION:

#### ARTICLE TRENTE SIX:

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle la moitié au 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/- CONVOCATIONS:

#### 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 au 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 au 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. Faute 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 au moins quinze jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à huit jours. Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans le délai

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

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-après n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'article 50 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 CONVOCATIONS :

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 co-propriété, 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 vingt quatre du présent règlement.

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

autorisé 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.

D/- TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

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 présente et acceptant qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quotes-parts de propriété, tant en leur nom personnel qu'en qualité de mandataire.

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 possédées 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 émargée 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 ferait 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 délégués 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 sera à défaut d'accord, 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 opposés, 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 uns et 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.

E/- NOMBRES DE VOIX DES COPROPRIETAIRES

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 serait 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 contributions dans les dépenses en cause.

F/- MAJORITE:

ARTICLE QUARANTE NEUF:

Les décisions autres que celles visées aux articles cinquante et cinquante et un ci-après, 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, une 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 31 *Chapitre III* 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.

## G/- DECISIONS REQUERANT 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

## H/- EFFETS DES DECISIONS

### ARTICLE CINQUANTE QUATRE:

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 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 2de 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 alinéa 2 du décret N° 67-223 du 17 Mars 1967, dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint leurs conjoints, 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 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 pourvu 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 droits et actions du syndicat, 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.

#### B) - attributions:

#### ARTICLE CINQUANTE NEUF:

Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat des copropriétaires il est chargé:

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété, et des délibérations de l'assemblée générale
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à la conservation à sa garde, à son entretien et en cas d'urgence de faire procéder à sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble.
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.
- d'une manière générale 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 18 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 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 devis estimatif des travaux.

ARTICLE SOIXANTE ET UN:

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

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

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 UN à trois 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 de ses procès-verbaux.

ARTICLE SOIXANTE QUATRE:

Le syndic tient la comptabilité du syndicat ill'organisé 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° 65-226 du 25 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 modifié par l'assemblée générale.

ARTICLE SOIXANTE SIX:

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

Il en est de même des conventions entre le syndic 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 au nom du 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° 67-223 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 par 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 désistements 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 statutant 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:

14 L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires des maisons individuelles leurs locataires ou occupants)

2°- Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants.

3°- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et les éléments d'équipement communs de l'ensemble immobilier relevant de la gestion du syndicat (défaut d'entretien ou de réparation, vices de construction)

Il est précisé que les propriétaires des maisons individuelle, les membres de leur famille et leur personnel, doivent être considérés comme tiers pour l'application des dispositions qui précèdent.

L'assemblée générale pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques pouvant intéresser le syndicat.

#### ARTICLE SOIXANTE ET ONZE:

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 décisions prises.

#### ARTICLE SOIXANTE DOUZE:

Chaque propriétaire de maison individuelle sera tenu d'assurer à une compagnie agréée par l'assemblée générale le bâtiment 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 convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis à vis des autres propriétaires et voisins.

#### ARTICLE SOIXANTE TREIZE:

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales de l'ensemble immobilier seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désignés par l'assemblée générale du syndicat, à charge pour le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions déterminées par cette assemblée.

#### ARTICLE SOIXANTE QUATORZE:

Les frais relatifs au sinistre des parties communes et éléments d'équipement communs seront effectués au profit et au privilège aux réparations ou à la reconstruction des parties ou éléments sinistrés. Dans le cas où il les

seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état telle qu'elle serait finalement décidée en application des dispositions de l'article 80, chapitre IV du présent règlement le syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

#### TITRE VI - OPERATIONS ET TRAVAUX IMMOBILIERS:

##### CHAPITRE IV - ACQUISITIONS ET ALIENATIONS:

###### ARTICLE SOIXANTE QUINZE:

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

Il pourra également acquérir des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant les caractères privatifs. 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 s'est rendu propriétaire.

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes résultant d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes, ou à la cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles 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 V TRAVAUX D'AMÉLIORATION:

ARTICLE SOIXANTE 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 convoquée à la destination de l'ensemble immobilier telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toute opération 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 fixera alors à la même majorité la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 78 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 des dépenses plus élevées.

Les dépenses de fonctionnement, d'entretien et de renouvellement des parties communes ou des éléments d'équipement commun transformés ou créés seront répartis dans les conditions 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 répartira les dépenses en fonction de l'utilité retirée par chaque lot du fait de ces améliorations.

ARTICLE SOIXANTE 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 qui précède.

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison, soit de la dépréciation de la valeur du lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire soit de dégradation, aurait 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 SOIXANTE DIX NEUF:

La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article ci-dessus obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision au paiement 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 sinistrés seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées 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 au sinistre, 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.

II - MAISONS individuelles:

ARTICLE QUATRE VINGT DEUX:

En cas de destruction partielle d'une maison individuelle dépendant de l'ensemble immobilier, le propriétaire sera tenu de procéder à sa remise en état, à l'identique. Les indemnités représentatives du bâtiment sinistré seront en conséquence, affectées par l'intéressé au règlement des dépenses entraînées par la remise en état des lieux.

Toutefois, le propriétaire concerné pourra s'affranchir de l'obligation précédente en cédant, soit à un autre propriétaire de lot soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans l'ensemble immobilier et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge pour l'acquéreur subrogé dans les droits et obligations de son cédant de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement, et notamment celles du présent article, qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

ARTICLE QUATRE VINGT TROIS:

En cas de destruction totale, le propriétaire du bâtiment sinistré sera libre de reconstruire ou de ne pas reconstruire.

S'il décide de procéder à la reconstruction celle-ci devra être faite à l'identique.

S'il décide au contraire de ne pas reconstruire, il devra procéder à ses frais à l'enlèvement des vestiges dans un délai d'un an à compter du sinistre.

D'autre part, le syndicat disposera d'un droit de préférence en cas de mise en vente du lot sinistré. Par suite, le propriétaire désirant aliéner son lot devra en informer le syndicat, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en précisant les noms domicile et profession de la personne disposée à acquiescer, le prix offert, les conditions de paiement et celles particulières de la vente.

Dans les vingt jours de la réception de la lettre

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

Si le syndic n'a pas déclaré, dans le délai précité son intention d'user du droit de préférence, le syndicat sera réputé y avoir renoncé et le propriétaire sinistré pourra vendre librement son lot à la personne lui ayant fait les propositions d'achat non acceptées par ledit syndicat.

#### III- VIII- DISPOSITIONS DIVERSES:

##### A/- LITIGES:

##### ARTICLE QUATRE VINGT QUATRE:

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant les délais plus courts, les actions personnelles, nées de l'application de la loi 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 desdites décisions, qui leur est faite à la diligence du syndic.

##### B/- MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE:

##### ARTICLE QUATRE VINGT CINQ:

Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

##### ARTICLE QUATRE VINGT SIX:

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité qu'elle 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; et de remplacer des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés sous réserve de l'application le cas échéant des dispositions de l'article 34 de la loi du 10 Juillet 1965.

##### ARTICLE QUATRE VINGT SEPT:

La part du coût des travaux, des charges financières et fiscales, et des indemnités d'incidents aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux pourra

... par annuités égales au dixième de cette somme. Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières par les copropriétaires payant par annuités seront au taux d'intérêt légal en matière civile.

Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

La possibilité du 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.

CHAPITRE VI - CONSTRUCTIONS NOUVELLES:

ARTICLE QUATRE VINGT HUIT:

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

Par contre, la construction de bâtiment aux fins de créer de nouveaux locaux à usage commun peut être entreprise dans les conditions énoncées à l'article 77 du présent règlement.

CHAPITRE VII - RECONSTRUCTION:

ARTICLE QUATRE VINGT NEUF:

ARTICLE QUATRE VINGT NEUF:

En cas de destruction totale ou partielle de locaux affectés à l'usage commun, la remise en état ou la reconstruction de ces locaux sera obligatoire.

Les dépenses de reconstruction ou de remise en état seront réparties entre tous les copropriétaires dans les conditions énoncées à l'article 29 du présent règlement.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété sera déposé au rang des minutes d'un notaire en vue de sa publicité foncière au bureau des hypothèques d'Ajaccio.

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

FAIT A ZONZA

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX NEUF

LE CINQ DECEMBRE

*Lu et approuvé*  
*[Signature]*