

Du 25 Novembre 1959.

25.11.59

1

REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'An mil neuf cent cinquante neuf.-----  
Le Vingt-cinq Novembre.-----  
PARDEVANT Me Marie Gabriel Maurice de  
CELLES, Notaire à BRIGNOLES (Var) soussi-  
gné, -----

A COMPARU :

Monsieur Claude Charles RICHET, Archi-  
tecte, demeurant au Domaine de PORQUEROL-  
LES (Var) -----

" Agissant au nom et comme mandataire  
" de Madame Simonne Françoise Joseph  
" FOURNIER, son épouse, sans profession,  
" demeurant avec lui alternativement au  
" Domaine de PORQUEROLLES (Var) et à  
" PARIS, 15, Rue de l'Université (7°) en  
" vertu de la procuration qu'elle lui a  
" donnée suivant acte reçu par Me FOUAN,  
" Notaire à PARIS, le cinq mai mil neuf  
" cent cinquante neuf, dont brevet origi-  
" nal est demeuré annexé à la minute d'un  
" acte de dépôt reçu par le Notaire sous-  
" signé, le neuf Mai mil neuf cent cinquante  
" neuf. " -----

" Madame RICHET, née à PARIS (XVI°) le  
" huit Mai mil neuf cent treize, et mariée  
" sous le régime de la séparation de biens  
" pure et simple, sans clause restrictive  
" de sa capacité civile, aux termes de  
" son contrat de mariage reçu par Me  
" BOISSONNET, Notaire à HYERES, le sept  
" Décembre mil neuf cent quarante cinq. "

LEQUEL a établi, conformément aux dis-  
positions de la loi du 28 Juin 1938, le  
règlement destiné à régir les coproprié-  
taires de l'immeuble sis à PORQUEROLLES  
(Var) Commune de HYERES, et dénommé " RE-  
SIDENCE de la FINCA " -----

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GENERALES

Article premier - Le présent règlement a  
pour objet de déterminer les parties de  
l'immeuble qui sont à usage privatif et

c.R.

1ère page.

celles qui sont réputées choses communes, fixer les droits et obligations des copropriétaires, pourvoir à la bonne jouissance et à l'administration de la propriété indivise, régler les rapports de voisinage.-----

Il oblige chaque propriétaire d'une fraction divise ainsi que tous ses ayants-cause. -----

Dans tous les contrats translatifs ou déclaratifs de la propriété d'un ou de plusieurs lots, il devra être fait mention dudit règlement et les nouveaux propriétaires seront tenus de s'obliger à son exécution.-----

D'autre part, les actes concédant des droits quelconques sur la propriété privative, passés, à titre temporaire ou définitif, par un copropriétaire ou ses ayants-droit devront comporter l'engagement du bénéficiaire de se conformer aux dispositions du Règlement. -----

Dans les contrats et actes sus-indiqués, les parties devront faire élection de domicile avec attribution de juridiction, dans le ressort du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble. -----

Les actes destinés à modifier ou compléter le présent Règlement seront déposés au rang des minutes de Me de CELLES, Notaire soussigné, et seront publiés sur les registres du Conservateur des Hypothèques de TOULON.-----

Les formalités de publication devront être effectuées à la requête du Syndic. -----

#### DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article 2 - La réalisation des groupes A, B, C, D sera échelonnée. Le Syndic commun à tous ces groupes n'agira pour eux qu'à partir de la fin des travaux pour chacun d'eux, et n'interviendra pour les lots 23, 24 et 25 qu'après réalisation des aménagements, division en lots et publication au bureau des Hypothèques. -----

Il est spécifié que les acheteurs de lots n'auront jusqu'à réalisation complète, à supporter aucun des frais correspondant aux transformations et aux aménagements des lots 23, 24 et 25. -----

Les propriétaires des lots n'auront pour leur part qu'à assurer proportionnellement à leur nombre de tantième et suivant les conditions définies dans le présent Règlement les frais correspondants au groupe dans lequel ils sont propriétaires tant pour les parties divisées (article 9) qu les parties communes de leur groupe (article II) et les parties mitoyennes (article 12) et leur part sur les parties communes de l'ensemble de la copropriété (article 10), notamment ceux se rapportant au concierge etc... -----

#### CHAPITRE DEUX

##### DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Article 3 - Un ensemble immobilier constitué d'immeubles existants aménagés ou à aménager en bâtiments d'habitation

CR

environ./.

sur un terrain situé au Village de PORQUEROLLES, dans l'île de PORQUEROLLES (Var), cadastré section J numéro 886, et desservi sur un côté par les voies suivantes : La Rue de la Ferme, continuée par le Chemin du Phare. -----

Ce terrain, d'une contenance globale de ONZE MILLE SIX CENT VINGT SIX Mètres carrés est formé d'une seule parcelle

Il joint à l'Est : la Rue de la Ferme et le Chemin du Phare. -----

Au Nord, à l'Ouest et au Sud : il joint des terrains appartenant à Madame RICHET. -----

L'ensemble immobilier objet des présentes comprend avec le terrain sus-désigné, des immeubles bâtis au nombre de quatre, désignés : Groupe " A ", Groupe " B ", Groupe " C " et Groupe " D ". -----

Ces immeubles sont élevés d'un étage ou d'un rez-de-chaussée seulement ; les lots en rez-de-chaussée comprennent un jardin. -----

Le reste du terrain comprend des espaces verts et la voirie privée qui dessert les installations. Ces voies intérieures raccordent les installations à la voirie publique en deux points : Au Chemin du Phare et à la Rue de la Ferme par l'intermédiaire du Chemin appartenant à Madame RICHET, sur lequel la copropriété a le droit de passage. --

Ledit ensemble sera limité par des murettes sur la voie publique et des bornes sur les voies privées. -----

L'ensemble objet des présentes sera composé : -----

1°- Du terrain sus-désigné. -----

2°- D'un immeuble désigné : Groupe " A ", ayant façade sur la Rue de la Ferme jusqu'au début du Chemin du Phare. -----

Il est séparé de cette voie par une bande de terrain dont la largeur varie de Huit mètres cinquante à Trois mètres vingt, et dans laquelle existe un fossé d'écoulement des eaux pluviales ; ce fossé porte le nom de " Garonne ".

La longueur du bâtiment est de Cent trente six mètres quarante cinq centimètres ; il est élevé d'un étage sur une longueur de Quatre vingts mètres environ. -----

Il comprend quatre escaliers desservant sept appartements et qui sont numérotés en chiffres romains du Sud au Nord : -----

- l'escalier I dessert 2 appartements, -----
- l'escalier II dessert 1 appartement, -----
- l'escalier III dessert 2 appartements, -----
- l'escalier IV dessert 2 appartements. -----

En rez-de-chaussée se trouvent QUINZE appartements avec jardins attenants. -----

3°- D'un immeuble désigné : Groupe " B ", en façade sur le Chemin du Phare, élevé d'un rez-de-chaussée d'une longueur de Trente quatre mètres environ et d'une largeur de onze mètres ~~quatre vingt quinze centimètres.~~ -----

34  
16  
274

CR

Cet immeuble est séparé du Chemin du Phare par une bande de terrain d'une largeur de neuf mètres cinquante environ, dans laquelle existe un fossé d'écoulement des eaux pluviales, fossé dénommé " Garonne " -----

4°- D'un immeuble désigné Groupe " C ", situé à l'arrière du terrain, en retrait et à l'Ouest du Groupe " B "

Le bâtiment est disposé autour d'une cour de forme sensiblement carrée, il est élevé d'un rez-de-chaussée et d'un étage sur un côté d'une largeur de Quarante cinq mètres soixante dix centimètres ; deux côtés de Trente cinq mètres sont en forme de hangar de même hauteur dont un côté sur Vingt deux mètres est aménagé en appartement ; le quatrième côté de la cour ( Vingt trois mètres soixante centimètres est ouvert, il est limité par un mur bas. -----

5°- D'un immeuble désigné : Groupe " D ", situé en retrait du Groupe " A " en face et au Nord du côté ouvert de la cour du Groupe " C ". -----

D'une longueur de Quarante mètres en forme d'U, le bâtiment comporte un étage sur rez-de-chaussée desservi par deux escaliers extérieurs. -----

L'ensemble immobilier est divisé : -----

Pour le Groupe " A " : En Vingt-deux lots numérotés de UN VINGT-DEUX, et terrain attenant formant jardins particuliers, d'une surface de Mille neuf cent quatre vingt cinq mètres carrés ( 1985 M<sup>2</sup> ) -----

Pour le Groupe " B " : Un seul lot N° 23 et les terrains attenants, d'une surface de Mille cent soixante treize mètres carrés ( 1173 M<sup>2</sup> ) -----

Pour le Groupe " C " - Un seul lot N° 24 et les terrains attenants, d'une surface de Deux mille neuf cent trente et un mètres carrés ( 2931 M<sup>2</sup> ) -----

Pour le Groupe " D " : Un seul lot N° 25 et les terrains attenants, d'une surface de Mille trois cent quatre vingt cinq mètres carrés ( 1385 M<sup>2</sup> ) -----

Le surplus du terrain comprenant les voies privées et les espaces verts d'une surface de Quatre mille cent cinquante deux mètres carrés ( Jardins 3114 M<sup>2</sup> teinte verte de plan et voirie 1038 M<sup>2</sup> teinte jaune du plan = 4152 M<sup>2</sup> ) est indivis entre tous les lots. -----

En outre la copropriété aura un droit de passage au Nord et à l'Ouest sur un terrain en bordure de l'immeuble sus-désigné appartenant à Madame RICHET. Cette servitude de passage porte sur le numéro cadastré section J N° 883 pour une surface de Neuf cent quarante sept mètres carrés (947 M<sup>2</sup>) et sur le N° 885 de la même section pour une surface de Soixante six mètres carrés ( 66 M<sup>2</sup> ), -----

Les dites parcelles ayant une superficie cadastrale, savoir : le numéro 883 de cinquante six ares soixante centiares et le numéro 885 de un hectare dix ares. -----

CR

Elle comprend un chemin et une place ayant une surface totale ensemble de Mille treize mètres carrés (1013 M<sup>2</sup>) mitoyens à l'Ouest avec le numéro 886. Cette bande sur laquelle est établie une servitude de passage est divisée en trois tronçons : le premier tronçon Sud, d'une largeur uniforme de Trois mètres cinquante centimètres et d'une longueur approximative de Cent cinquante deux mètres se raccorde au deuxième tronçon par deux arcs de cercle ayant un rayon de Trois mètres. Ce deuxième tronçon constitue une place de forme sensiblement trapézoïdale sur laquelle est implanté un pont bascule avec un petit bâtiment de Deux mètres sur deux mètres cinquante ( 2 x 2 m 50 ), le grand côté Est ayant sensiblement Dix huit mètres cinquante centimètres ( 18 m 50 ), le côté Ouest Quinze mètres ( 15 m ), le côté Sud Dix-sept mètres cinquante ( 17 m 50 ) et le côté Nord Seize mètres cinquante centimètres ( 16 m 50 ) -----

Le troisième tronçon relie cette place à la Rue de la Ferme, sa largeur est de Quatre mètres ( 4 m ) du côté de la Rue de la Ferme, et de Trois mètres cinquante ( 3m50 ) du côté de la Place et passe sur un pont enjambant la Garonne ; il a Quatre mètres de large (4m) sur une longueur de Vingt-sept mètres ( 27m) et Trois mètres cinquante (3m50) de large sur une longueur de Seize mètres (16m) soit Quarante trois mètres de long (43m), (Dimensions prises dans l'axe) -----

Le chemin qui constitue cette servitude est figuré sur le plan ci-annexé sous une teinte bleue. -----

De son côté le propriétaire fait réserve à son profit et au profit de ses ayants-droit et ayants-cause du droit d'usage des espaces verts et voiries communes à tous les copropriétaires. -----

La désignation de l'immeuble comprend l'ensemble de la copropriété. Le présent règlement de copropriété n'intéressera que le Groupe "A" jusqu'à réalisation des Groupes "B", "C" et "D", sauf en ce qui concerne les clauses correspondant à la voirie et aux jardins formant espaces libres réservés à l'ensemble de la copropriété. -----

L'état descriptif sera modifié en conséquence à la suite de la division des lots 23, 24 et 25 que le propriétaire cédant se propose de diviser en appartements et de former des lots exclusivement d'habitation. Il signale son intention d'établir deux étages sur rez-de-chaussée sur le Groupe "D" sans toutefois que l'égout de la toiture soit surélevé de plus d'un mètre cinquante. -----

Dès que les Groupes "B", "C" et "D" seront aménagés, il sera pour chacun d'eux introduit au moyen d'un avenant les modifications nécessaires au présent règlement et qui

pour sa propriété  
cadastrée lieudit  
Village de Por-  
querelles section  
N°883 pour cin-  
quante six ares  
soixante centia-  
res et lieudit  
la Plaine section  
N° 885 pour Un  
hectare dix ares.

CR.

s'imposeront aux copropriétaires de chacun de ces groupes  
Les charges correspondantes aux parties communes du  
Groupe "A" article onze, seront calculées sur 244/244°  
(Deux cent quarante quatre/quarante quatrièmes) -----

Celles intéressant le Groupe "A" dans les espaces communs article dix (voirie et jardins) interviendront pour 244/1000°.(Deux cent quarante quatre millièmes) -----

### CHAPITRE III

#### URBANISME

Article 4 - Il est institué au profit de la propriété restant à Madame RICHET une servitude de non-surélévation qui grèvera le bâtiment du Groupe "A", qui sera par conséquent maintenu dans sa hauteur actuelle; c'est à dire, partie à un étage : égout à Six mètres cinquante centimètres et faitage à Neuf mètres. -----

Pour la partie au rez-de-chaussée : extrémité Sud :  
Egout à Quatre mètres et faitage à Six mètres cinquante centimètres. -----

Extrémité Nord : Egout à Quatre mètres trente centimètres et faitage à Sept mètres cinquante centimètres. -----

Les copropriétaires du bâtiment du Groupe "A" ne pourront en aucune façon s'immiscer dans les aménagements, surélévation, ou extensions des bâtiments des Groupes "B", "C" et "D" pour lesquels Madame RICHET conserve son entière liberté. -----

### CHAPITRE IV

#### ORIGINE DE PROPRIETE

Article 5 - L'immeuble ci-dessus désigné dépend d'un immeuble de plus grande importance appartenant en propre à Madame RICHET par suite de l'attribution qui lui en a été fait sans soulte, aux termes d'un acte reçu par Me de CELLES, Notaire soussigné le dix-neuf février mil neuf cent cinquante sept, contenant partage entre elle, sa mère et ses sœurs des biens dépendant des successions de Monsieur François Joseph FOURNIER, son père décédé à PORQUEROLLES, le treize Janvier mil neuf cent trente cinq, et de Monsieur Bénédic François Joseph FOURNIER son frère, décédé à EPINAY-SUR-SEINE, le vingt cinq février mil neuf cent cinquante et un ledit acte publié au Bureau des Hypothèques de TOULON, le vingt six avril mil neuf cent cinquante sept Vol.1976 N°12.

### CHAPITRE V

#### DIVISION DE L'IMMEUBLE PAR LOTS

Article 6 - Les lots de l'ensemble objet des présentes comprennent ; -----

LE GROUPE "A" : VINGT-DEUX LOTS, savoir :

LOT N°1 : Appartement situé en rez-de-chaussée du bâtiment du groupe "A", extrémité Sud, comprenant living-room, 2 chambres, cuisine, salle de bains, W.C., et jardin en forme de croissant, et les douze-millièmes (12/1000°) de la propriété du sol. -----

LOT N°2 : Appartement situé en rez-de-chaussée à la suite du lot N°1 et avant le lot N°3, comprenant living-room, 1 chambre, cuisine, salle de bains, W.C. et jardin, et

dastrée lieudit  
illage de Por-  
ercolles section  
N°883 pour cin-  
ante six ares  
ixante centia-  
s et lieudit  
Plaine section  
N°885 pour Un  
ctare dix ares.

F3

CFE

les Dix-millièmes (10/1000°) de la propriété du sol.-----

1  
LOT N°3 : Appartement situé entre le N°2 et le N°4, en rez-de-chaussée, comprenant un studio, cuisine, salle de bains, W.C. et jardin, et les Huit-millièmes de la propriété du sol (8/1000°) -----

1  
LOT N°4 : Appartement situé entre le lot N°3 et le lot N°5 en rez-de-chaussée, comprenant : un studio, cuisine, salle de bains, W.C. et jardin, et les Sept-millièmes (7/1000°) de la propriété du sol. -----

2  
LOT N°5 : Appartement situé entre le N°4 et le N°6, en rez-de-chaussée, comprenant : un living-room, une chambre, cuisine, salle-de-bains, W.C. et jardin, et les Dix-millièmes (10/1000°) de la propriété du sol. -----

1  
LOT N°6 : Appartement situé entre le N°5 et le N°7, en rez-de-chaussée, comprenant un studio, cuisine, salle-de-bains, W.C. et jardin et les Huit-millièmes (8/1000°) de la propriété du sol. -----

2  
LOT N°7 : Appartement situé en rez-de-chaussée entre le N°6 et le N°8, le numéro 8 étant le premier lot au rez-de-chaussée du bâtiment ayant un étage. Le lot N°7 comprend un living-room, 1 chambre, cuisine, salle de bains, W.C. et jardin, et les Dix-millièmes (10/1000°) de la propriété du sol. -----

2  
LOT N°8 : Au rez-de-chaussée extrémité Sud de la partie du bâtiment du Groupe "A", ayant un étage, à la suite du lot N°7, et limité de l'autre côté par l'escalier I. Le lot N°8 comprend : un living-room, une chambre, cuisine, coin salle à manger, salle de bains, W.C. et jardin attenant, et les Douze-millièmes (12/1000°) de la propriété du sol.-----

2  
LOT N°9 : Au rez-de-chaussée entre le lot N°8 et l'escalier II du lot N°13, comprend un living-room, une chambre, cuisine, salle de bains, W.C. et jardin attenant, et les Dix-millièmes (10/1000°) de la propriété du sol. -----

2  
LOT N°10 : Au premier étage, côté droit escalier I, comprend Un living-room, une chambre, cuisine, salle de bains, W.C. et les Dix-millièmes (10/1000°) de la propriété du sol.-----

2  
LOT N°11 : Au premier étage côté gauche de l'escalier I, comprend un living-room, une chambre, cuisine, salle de bains, W.C. et terrasse, et les dix-millièmes (10/1000°) de la propriété du sol.-----

2  
LOT N°12 : Au rez-de-chaussée, entre l'escalier II du lot 13 et le lot N°14, comprend : Un living-room, une chambre, cuisine et coin de salle à manger, salle de bains, W.C. et jardin, et les onze-millièmes (11/1000°) de la propriété du sol. -----

2  
LOT N°13 : Au premier étage entre le lot N°11 et le lot N°16, comprend : un escalier (escalier marqué II), un living-room, une chambre, cuisine, salle de bains, W.C. et balcon

et les dix-millièmes (10/1000°) de la propriété du sol.-----

2 LOT N° 14 : Au rez-de-chaussée, entre le lot N°12 et l'escalier III, comprend : un living-room, une chambre, cuisine, coin de salle-à-manger, salle de bains, W.C. et jardin, et les douze-millièmes (12/1000°) de la propriété du sol.-----

2 LOT N° 15 : Au rez-de-chaussée, entre l'escalier III et le lot N°18, comprend : un living-room, une chambre, cuisine, coin de salle-à-manger, salle de bains, W.C. et jardin, et les treize-millièmes (13/1000°) de la propriété du sol.-----

2 LOT N°16 : Au premier étage, côté droit, escalier III, comprend : un living-room, une chambre, cuisine, salle-de-bains, W.C. et terrasse, et les onze-millièmes (11/1000°) de la propriété du sol. -----

2 LOT N° 17 : Au premier étage côté gauche escalier III, comprend : un living-room, une chambre, cuisine, salle-de-bains, W.C. terrasse et les onze-millièmes (11/1000°) de la propriété du sol. -----

3 LOT N° 18 : Au rez-de-chaussée, entre le lot N°15 et l'escalier IV, comprend : un living-room, une salle à manger, deux chambres, cuisine, salle-de-bains, W.C. et jardin, et les seize millièmes de la propriété du sol (16/1000°) -----

2 LOT N° 19 : Au rez-de-chaussée entre l'escalier IV et le lot N°22, comprend : Un living-room, une salle à manger, une chambre, cuisine, salle de bains, W.C. et jardin, et les treize-millièmes (13/1000°) de la propriété du sol.-----

3 LOT N° 20 : Au premier étage, côté droit de l'escalier IV, comprend : un living-room, deux chambres, cuisine, salle de bains, W.C. et les quatorze-millièmes (14/1000°) de la propriété du sol. -----

2 LOT N° 21 : Au premier étage, côté gauche de l'escalier IV, comprend : Un living-room, une chambre, cuisine, salle de bains, W.C. terrasse, et les treize-millièmes (13/1000°) de la propriété du sol. -----

2 LOT N° 22 : Au rez-de-chaussée, extrémité Nord du bâtiment du Groupe " A ", sans étage au dessus, comprend : living-room, salle à manger, une chambre, cuisine, salle de bains, W.C. et jardin, et les treize millièmes de la propriété du sol. (13/1000°) -----

Le GROUPE " B " : Un lot savoir : -----

LOT N° 23 : Un immeuble en rez-de-chaussée à aménager, désigné bâtiment "B", le terrain attenant et les quatre-vingt seize millièmes (96/1000°) de la propriété du sol. -----

Le GROUPE " C " : Un lot, savoir : -----

LOT N° 24 : Un immeuble élevé d'un étage sur rez-de-chaussée à aménager, désigné bâtiment "C", le terrain attenant, et les quatre cents millièmes (400/1000°) de la propriété du sol. -----

Le GROUPE " D " : Un lot, savoir : -----

LOT N° 25 : Un immeuble élevé d'un étage sur rez-de-chaussée à aménager et surélever, désigné bâtiment "D", le terrain attenant, et les deux cent soixante millièmes de la propriété du sol. (260/1000°) -----

PLANS : sont demeurés annexés au présent règlement de copropriété après avoir été certifiés sincères et véritables par le Comparant, et revêtus d'une mention d'annexe par le Notaire soussigné : -----

1°- Un plan d'ensemble de la copropriété " RESIDENCE de la FINCA " - ( feuille 1 ) -----

2°- Un plan du rez-de-chaussée et du premier étage (Bâtiment du Groupe " A " " ) - ( feuille 2 ) -----

3°- Un plan de délimitation des jardins privatifs attribués aux lots du rez-de-chaussée - (feuille 3)-----

- CHAPITRE VI -

DROITS DE COPROPRIETE SUR LES CHOSES COMMUNES

Article 7 - Chaque propriétaire possède, outre la propriété privative de la fraction d'immeuble à lui attribuée, des droits de copropriété sur les choses communes et une quote part de la propriété du sol suivant le pourcentage indiqué ci-après. -----

Pour calculer Les droits de chacun dans la propriété indivise, l'ensemble de l'immeuble a été divisé en millièmes lesquels sont répartis conformément au tableau suivant :

N° du lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	QUOTE PART dans la propriété du sol en millièmes
1/	A		Rez-de-ch.	Appartement et jardin	12
2/	A		Rez-de-ch.	Appartement et jardin	10
3/	A		Rez-de-ch.	Appartement et jardin	8
4/	A		Rez-de-ch.	Appartement et jardin	7
5/	A		Rez-de-ch.	Appartement et jardin	10
6/	A		Rez-de-ch.	Appartement et jardin	8
7/	A		Rez-de-ch.	Appartement et jardin	10
8/	A		Rez-de-ch.	Appartement et jardin	12
9/	A		Rez-de-ch.	Appartement et jardin	10
					87

Tableau de répartition des millièmes ( suite )

N° du lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	QUOTE PART dans la propriété du sol en millièmes
10 /	A	I	1° Etage.	Appartement	Report 87
11 /	A	I	1° Etage.	Appartement	10
12 /	A		Rez-de-ch.	Appartement et jardin	11
13 /	A	II	1° Etage et Rez-de-ch.	Appartement	10
14 /	A		Rez-de-ch.	Appartement et jardin	12
15 /	A		Rez-de-ch.	Appartement et jardin	13
16 /	A	III	1° Etage	Appartement	11
17 /	A	III	1° Etage	Appartement	11
18 /	A		Rez-de-ch.	Appartement et jardin	16
19 /	A		Rez-de-ch.	Appartement et jardin	13
20 /	A	IV	1° Etage	Appartement	14
21 /	A	IV	1° Etage	Appartement	13
22 /	A		Rez-de-ch.	Appartement et jardin	13
23	B		Rez-de-ch.	Immeuble à aménager et terrains att.	96
24	C		I Etage s/ rez-de-ch.	Immeuble à aménager et terrain att.	400
25	D		I Etage s/ rez-de-ch.	Immeuble à aménager et terrain att.	260
					1.000

CHAPITRE VII

INDIVISIBILITE DES LOTS - CESSION

Article 8 - Les lots composés comme il est dit ci-dessus, avec la quote-part des choses communes qu'ils comprennent sont indivisibles et ils ne peuvent être attribués ou aliénés qu'en totalité.

Tous partages en nature ou cessions partielles sont sans effet à l'égard des autres copropriétaires, même après transcription. De même, si plusieurs fractions d'immeuble

appartiennent à un même copropriétaire, elles constituent néanmoins des lots distincts ; en conséquence chaque fraction doit être cédée séparément et dans son entier.-----

Les cessions de lots sont effectuées librement.-----

Elles doivent être réalisées par acte authentique, et après publication, elles ne sont opposables au syndicat des copropriétaires qu'après remise d'une expédition au syndic, lequel est tenu d'en délivrer un reçu.-----

#### CHAPITRE VIII

PARTIES PRIVÉES, PARTIES COMMUNES et PARTIES MITOYENNES

##### I - PARTIES CONSTITUANT UNE PROPRIÉTÉ PRIVATIVE.

Article 9 - Les parties qui font l'objet d'une propriété exclusive et particulière comprennent notamment : -----

Les parquets et plafonds, les portes palières, les cloisons intérieures avec leurs portes, les fenêtres sur rue et sur cour avec leurs garde-corps, les persiennes, stores, jalousies et volets, les canalisations intérieures, les installations sanitaires des cabinets de toilette, salle de bains et W.C. les fourneaux de cuisine, évier et autres installations, les placards, penderies et coffres à linge, les parties vitrées, vasistas et lucarnes, les encadrements et dessus de cheminée, les glaces, les compteurs d'eau et d'électricité et généralement tout ce qui est compris à l'intérieur d'une fraction d'immeuble et de ses dépendances.

Et les jardins attenants aux appartements du rez-de-chaussée. -----

##### II - PARTIES COMMUNES A TOUS LES COPROPRIÉTAIRES.

Article 10 - Les parties communes comprennent : -----

La totalité du sol, c'est à dire, les passages, cours, les emplacements des parties construites, la voirie, les espaces verts ou jardins (teinte verte du plan), et le droit de passage sur la propriété de Madame RICHET en limite Nord et Ouest de la copropriété (teinte bleue du plan). -----

Les canalisations d'eau, du branchement de la Rue de la Ferme, jusqu'au compteur ou régulateur individuel à pastille et jusqu'à la sortie de cette canalisation Chemin du Phare. -----

Cette canalisation alimente également les immeubles et les terrains cadastrés Numéros 871, 872, 873, 874, 875 et 876. -----

Les propriétaires de ces lots supportent à partir du Chemin du Phare, les charges d'entretien et éventuellement de remplacement de ces canalisations. -----

Les égouts, jusqu'au raccordement à l'égout municipal.

Les installations et les canalisations et le compteur nécessaires à l'éclairage des voies et jardins. -----

##### III - PARTIES COMMUNES A TOUS LES COPROPRIÉTAIRES DU GROUPE A, ET PAR LA SUITE AUX GROUPES B, C et D, SUIVANT

AVENANT SPECIAL -

ardins,  
e etc...

Article 11 - Les fondations, les gros murs des façades sur cours, les murs des pignons, de refend, les murs mitoyens. -----

Les ornements de façade à l'exclusion des garde-corps, balustrades, barres et rampes d'appui des balcons et fenêtres. -----

Les poutres et solives des planchers. -----

La charpente et la toiture (à l'exception des parties vitrées, tabatières et lucarnes éclairant les locaux de propriété privée), les conduits de fumée (coffres et gaines) et têtes de cheminée. -----

Les vestibules, couloirs d'entrée, petites allées d'accès aux escaliers, les escaliers (à l'exception de l'escalier du lot N°13) cages d'escaliers, tapis d'escaliers, paliers, couloirs d'étage, les branchements d'égouts. -----

Les canalisations d'électricité du compteur jusqu'au coffret de branchement. -----

Les chéneaux, les tuyaux d'écoulement des eaux pluviales. -----

Cette énumération n'est qu'énonciative. -----

D'une façon générale, toutes les parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui sont communes selon les lois ou usages. -----

IV - PARTIES MITOYENNES -

Article 12 - Les parties mitoyennes sont celles qui séparent les locaux dépendant de deux fractions d'immeubles, telles que les cloisons séparatives entre deux appartements. -----

CHAPITRE IX

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

I - USAGE DES PARTIES PRIVEES.

Article 13 - Chaque copropriétaire a, en ce qui concerne les locaux constituant sa propriété privative, le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ; étant spécifié que tout copropriétaire sera responsable à l'égard des autres des conséquences de ses fautes ou négligences et de celles de ses préposés. -----

Tout copropriétaire peut modifier, à ses frais et comme bon lui semble, la disposition intérieure de son appartement ou autre local et de leurs dépendances. -----

Toutefois, le percement (pour aménagement intérieur) des gros murs ou des murs de refend ainsi que tous travaux susceptibles d'intéresser les parties communes ne devront être entrepris qu'après autorisation du conseil syndical et seront exécutés sous la surveillance de l'architecte de

CR

l'immeuble. -----  
Les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge de celui qui aura commandé les travaux. -----

Le copropriétaire intéressé sera responsable de tous affaissements, dégradations et dommages quelconques occasionnés par l'exécution des travaux. -----

Bien que constituant une propriété privative, les portes d'entrée des appartements ou autres locaux, les fenêtres, persiennes, garde-corps, balustrades, rampes, barres d'appui des balcons et fenêtres, stores, et d'une façon générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble ne pourront être modifiés sans le consentement du syndicat des copropriétaires. -----

Article 14 - Les appartements ne peuvent être affectés qu'à usage bourgeois et doivent être occupés par des personnes de bonne vie et moeurs. -----

Tout copropriétaire a la faculté de louer sa fraction d'immeuble à condition que ce soit en totalité et à des personnes honorables ; en tout état de cause, il demeure responsable, à l'égard du syndicat, des agissements de son locataire. -----

Toute location doit faire l'objet d'une convention synallagmatique précisant l'obligation faite au locataire de se conformer au présent Règlement de Copropriété et la résiliation du contrat sera acquise, de plein droit, quinze jours après une sommation de faire cesser la contravention demeurée sans effet. -----

Un exemplaire de l'acte de location est obligatoirement remis au syndic. -----

Article 15 - Chaque copropriétaire est tenu de maintenir en bon état d'entretien sa fraction d'immeuble. -----

Les réparations aux garde-corps, balustrades, persiennes, stores, jalousies, châssis incombent à chacun des copropriétaires intéressés. -----

Par contre, l'entretien y compris la peinture, des parties privées sus-indiquées vise l'aspect extérieur de l'immeuble et en conséquence, des mesures d'ensemble doivent être prises par le syndicat des copropriétaires. Le montant des dépenses exposées fait l'objet d'une répartition comme s'il s'agissait de charges communes. -----

Les copropriétaires doivent souffrir, sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes et, si besoin est, livrer passage aux syndic, architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire et exécuter les travaux. -----

Le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du copropriétaire intéressé, aux réparations qu'il y aurait lieu d'effectuer dans une partie privée, notamment

à la suite d'une fuite d'eau susceptible d'occasionner des accidents ou des troubles de jouissance à certains copropriétaires ou des détériorations à l'immeuble.-----

Dans de semblables cas, le copropriétaire ou son locataire est tenu de donner libre accès au syndic ou à tout homme de l'art chargé d'exécuter les travaux. -----

Si le propriétaire ou son locataire est absent et à négligé de confier les clefs au concierge ou au syndic, celui-ci a le droit de faire appel à un serrurier pour pénétrer dans les lieux, aux frais de l'intéressé. -----

Article 16 - Chaque copropriétaire doit veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue de l'immeuble et à ne pas troubler la jouissance des voisins par des bruits ou odeurs quelconques. -----

Les antennes extérieures sont interdites. -----

Les animaux même domestiques, ne sont pas admis dans les immeubles, pas même les chiens de petite taille.-----

Les approvisionnements de combustibles et autres doivent être effectués au cours de la matinée, à l'exception des dimanches et jours fériés. -----

Tous produits explosifs, inflammables ou dangereux sont interdits. -----

Aucun objet ne doit être déposé sur les bordures de fenêtres. -----

Il est interdit d'étendre le linge aux balcons et fenêtres. Il ne doit rien être secoué aux fenêtres après neuf heures du matin. Les tapis ne peuvent être battus qu'avant neuf heures du matin. -----

Pendant les gelées, chaque propriétaire est tenu de prendre les mesures propres à éviter la gelée des conduites d'eau. S'il y a lieu l'arrivée d'eau est interrompue durant la nuit de vingt deux heures à sept heures. -----

Les conduits de fumée doivent être ramonés, aux frais du copropriétaire, aussi souvent qu'il en est besoin, et, au moins une fois par an. -----

Interdiction expresse est faite d'employer des appareils de chauffage à combustion lente. -----

L'entretien et le remplacement, s'il y a lieu des poteries et conduits de fumée ainsi que tous les frais et accessoires demeurent à la charge exclusive du propriétaire du local desservi par ces conduits. -----

Chaque copropriétaire est responsable de tous les dégats occasionnés dans son appartement et dans l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré chez lui ; les travaux de réparation ou de reconstruction doivent être

exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble  
Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne  
peut avoir lieu dans un appartement. -----

2 - USAGE DES PARTIES COMMUNES.

Article 17 - Il ne doit rien être fait qui puisse modifier  
l'aspect des parties communes ; seuls sont autorisés les  
écritaux indiquant la mise en vente ou en location de la  
fraction d'immeuble. -----

Les parties communes telles que l'entrée de l'immeuble  
les vestibules, escaliers, paliers, couloirs, jardins et  
cours ne doivent pas être encombrés d'objets quelconques  
(voitures d'enfants, bicyclettes et autres), ni être utili-  
sées par les copropriétaire pour leur usage personnel.---

Les allées, pelouses et plantations des jardins com-  
muns devront être respectées, et il est strictement inter-  
dit de couper et arracher des fleurs, arbres ou arbustes,  
et de jeter des détritius, immondices et quelques objets  
que ce soit dans les jardins. -----

Les approvisionnements en matières sales et encombran-  
tes telles que bois, charbon, vin en fût doivent être effec-  
tués avant DIX heures en hiver et NEUF heures en été et  
jamais les dimanches et jours fériés. -----

La descente des ordures doit être faite le matin juste  
avant le ramassage. -----

Aucun crochet ou porte-manteau ne doit être placé sur  
les paliers et dans les escaliers ou autres parties commu-  
nes. -----

Le lavage ou l'étendage du linge sont interdits.-----

D'une manière générale, il ne doit rien être fait qui  
soit de nature à nuire à la propreté et à la sécurité de  
l'immeuble. -----

Toutes les dégradations causées aux choses communes  
par le fait d'un copropriétaire, de son locataire, de son  
personnel ou des personnes se rendant chez lui sont réparées  
aux frais du copropriétaire intéressé. -----

CHAPITRE X

Article 18 - a) CHARGES COMMUNES A TOUS LES COPROPRIETAIRES

(Elles correspondent à l'article 10 du Chapitre VIII)  
c'est dire : les impôts, contributions et taxes auxquels  
sont et seront assujettis toutes les choses et parties com-  
munes de l'immeuble et les primes d'assurances. -----

Le salaire du concierge et la location de la loge du  
concierge. -----

Les rétributions allouées au syndic, les frais d'eau  
destinés à l'usage commun. -----

Les frais d'acquisition des divers ustensiles néces-  
saires au concierge pour l'entretien et le nettoyage de  
l'immeuble. -----

Les frais des divers compteurs à l'usage commun.-----  
Les dépenses relatives au fonctionnement du syndicat.

b) CHARGES COMMUNES AUX COPROPRIETAIRES DE CHACUN DES GROUPES.

(Elles correspondent à l'article II) c'est à dire les impôts, contributions et taxes auxquels sont et seront assujettis toutes les choses et les parties communes du groupe, et les primes d'assurances. -----

Les frais de réparations de toute nature, sans distinguer entre les grosses réparations et les réparations d'entretien à faire : aux gros murs, à la toiture, aux têtes de cheminées, aux ornements extérieurs des façades, aux balcons des fenêtres, aux canalisations d'eau, d'électricité, aux tuyaux du tout-à-l'égout, aux cours, aux escaliers, aux vestibules, aux couloirs, aux corridors.-----

Ces frais et dépenses doivent être supportés par les copropriétaires proportionnellement à l'importance des droits de chacun d'eux dans la propriété commune, tels qu'ils ont été précisés sous l'article 7 du présent Règlement.

Article 19 - Tout copropriétaire qui aggraverait par son fait les charges communes aurait à supporter seul les frais et dépenses qu'il aurait occasionnés.-----

CHAPITRE XI

REGLEMENT DES CHARGES

Article 20 - Le règlement des frais et dépenses de toute nature se fait trimestriellement, en Janvier, avril, Juillet et octobre de chaque année. -----

Dès son entrée en jouissance, chaque copropriétaire est tenu de verser, dans la proportion de sa contribution aux charges communes, une provision dont le montant est déterminé par le conseil syndical et qui est destinée à couvrir les dépenses effectuées ou prévues. -----

D'autre part, en vue de travaux importants ou pour faire face à des charges imprévues, l'assemblée générale peut, sur la proposition du conseil syndical, créer un fonds de réserve dont elle détermine le montant et les modalités de constitution. -----

En cas de cession, le cédant doit, avant la vente, verser au syndic le montant des charges dues jusqu'au jour de l'entrée en jouissance du cessionnaire ainsi qu'une provision sur celles non encore liquidées. -----

En outre, le cédant est tenu de verser la totalité de sa part contributive dans les frais et dépenses occasionnés par tous travaux concernant les choses communes faits ou engagés antérieurement à la vente. -----

Dans tous les cas, le cédant et le cessionnaire sont solidairement responsables à l'égard du syndicat. -----

Il y a solidarité vis-à-vis du syndicat, entre le nu-

propriétaire d'une fraction d'immeuble et l'usufruitier en ce qui concerne le règlement des charges communes. -----  
Article 21 - Après mise en demeure faite par le syndic au moyen d'une lettre recommandée, les sommes dont le copropriétaire est redevable sont productives d'intérêt au taux de la Banque de France pour les avances sur titres, augmenté de 2 % (deux pour cent) sans jamais pouvoir être inférieur à 5 % (Cinq pour cent) -----

Le paiement par chacun des copropriétaires de sa part contributive est garanti, au profit de la collectivité qui en a fait l'avance, par un privilège immobilier portant sur la part divisée de celui pour lequel l'avance a été consentie, ensemble sur sa quote part indivise des parties communes de l'immeuble. -----

L'avance consentie est constatée par un acte dressé en la forme authentique, le débiteur dûment appelé, sur la production par le représentant légal ou conventionnel de la collectivité, des pièces comptables portant répartition entre les copropriétaires des charges et dépenses de l'immeuble, et du procès-verbal de l'assemblée générale établissant cette répartition et constatant le montant de la part incombant au copropriétaire défaillant qui a été avancée pour son compte. Une copie de ce procès-verbal, certifiée conforme par le représentant de la collectivité, est annexée à l'acte. -----

Le privilège immobilier doit être inscrit sur le registre du Conservateur des Hypothèques de l'Arrondissement où l'immeuble est situé, de la manière indiquée par la loi, en vertu de l'acte authentique sus-indiqué. -----

Ce privilège prend effet à compter de la date de l'acte authentique à condition d'avoir été inscrit dans un délai de soixante jours à compter dudit acte. -----

Il ne peut être invoqué que pour la contribution à des charges dont la naissance n'est pas antérieure de plus de cinq années à l'acte authentique. -----

En outre du privilège immobilier, le paiement de la part contributive due, même à titre d'avances, par chacun des copropriétaires est garanti, au profit de la collectivité, par un privilège portant sur tous les meubles qui garnissent les lieux sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée ; dans ce cas le privilège est reporté sur les loyers dus par le locataire. Ce privilège est assimilé à celui prévu par l'article 2102, I, du Code Civil.--

Les dispositions des articles 819, 824 et 825 du Code de procédure civile sont applicables au recouvrement des créances. -----

## CHAPITRE XII

### SERVICE DE L'IMMEUBLE - CONCIERGE -

Article 22 - Le service de l'immeuble est assuré par un

concierge qui est choisi par le syndic dont il exécute les ordres. -----

Le concierge est engagé au trimestre et il peut être congédié à condition d'observer un préavis d'un mois. Il a droit aux avantages en nature et à la rémunération en espèces prévus par la législation en vigueur. -----

Le concierge habite dans les locaux spécialement affectés à cet effet et qui sont loués à la copropriété par Madame RICHET, et qui se trouvent à l'entrée de l'immeuble Rue de la Ferme. -----

Le concierge doit entretenir les parties communes de l'immeuble en bon état de propreté. Il est tenu de balayer, épousseter, nettoyer les halls d'entrée de l'immeuble, vestibules, escaliers, rampes d'escaliers, paliers corridors, la cour et les W.C. dans la cour, les paillassons communs, les lampes électriques, les appareils dépendant des diverses installations de l'immeuble et généralement toutes les parties communes, le tout au moins deux fois la semaine et plus souvent à la réquisition du syndic. La cour doit être lavée deux fois par mois, aux jour et heure indiqués par le syndic. Les poubelles doivent être sorties dans la rue chaque jour aux heures prévues par les règlements de police.

Le concierge maintient en excellent état de propreté et d'entretien les glaces de l'entrée et des vestibules, les vitrages des escaliers, les cuivres de toutes les portes communes et des portes d'entrée des appartements sur les paliers et vestibules, les rampes d'escaliers. -----

Il entretient la loge en parfait état de propreté. -----

Il veille à ne pas laisser pénétrer dans l'immeuble des personnes qui pourraient lui paraître suspectes. -----

Il assure l'entretien des parties communes, et des jardins et ne pourra consacrer plus de la moitié de son temps aux jardins particuliers. -----

Il monte, immédiatement après le passage des facteurs les courriers qui lui ont été déposés pour les personnes habitant l'immeuble afin de les remettre sans aucun retard aux destinataires ou à leurs représentants dans l'appartement. -----

Il doit accompagner les visiteurs candidats aux appartements à louer. -----

Il assure l'éclairage des halls d'entrée, des vestibules, des paliers et des escaliers. -----

Il veille à ce que les portes d'entrée de l'immeuble soient parfaitement fermées dès la tombée du jour. -----

Il ferme les colonnes montantes quand besoin est. Il doit notamment vider les colonnes d'eau, en cas de gelée, mais il est tenu trois heures avant, sauf en cas de force majeure, d'aviser les copropriétaires afin que chacun puisse s'approvisionner en eau. -----

Il doit satisfaire, mais uniquement pour les parties communes et aux lieu et place des copropriétaires ou personnes occupant l'immeuble, aux charges de balayage, éclairage et autres obligations de ville et de police auxquelles les personnes habitant la maison pourraient être tenues.--

Il doit aviser immédiatement le syndic de tout accident susceptible de nuire à l'immeuble et de toute dégradation ou détérioration dont il aurait connaissance, de façon que toute mesure utile soit prise sans tarder.-----

#### CHAPITRE XIII

##### ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

Article 23 - Les copropriétaires de l'immeuble forment obligatoirement et de plein droit une association ou syndicat pour la gestion de leurs intérêts communs. -----

L'activité syndicale est assurée par : -----

1°- Un organe de délibération et de décision : l'assemblée générale ou syndicat des copropriétaires.-----

2°- Un organe d'administration et de contrôle : le conseil syndical. -----

3°- Un organe d'exécution : le syndic. -----

##### ASSEMBLEES GENERALES.

Article 24 - L'assemblée générale des copropriétaires prend souverainement les décisions relatives à la jouissance et à l'administration des parties communes de l'immeuble.-----

Elle nomme les membres du conseil syndical et elle peut déléguer à ce dernier une partie de ses pouvoirs.-----

Les copropriétaires se réunissent, sur convocation du conseil syndical, aussi souvent que les circonstances l'exigent et au moins une fois par an, au cours des six premiers mois.-----

Le conseil syndical est tenu de convoquer l'assemblée en cas d'urgence ou lorsque la demande lui en est faite par des copropriétaires représentant le tiers au moins des millièmes de copropriété ; à défaut par le conseil syndical de ce faire, l'assemblée peut être convoquée par le copropriétaire le plus diligent. -----

Les convocations aux assemblées doivent être adressées aux membres du syndicat, soit par lettres recommandées

envoyées à leur domicile, soit par lettres remises contre récépissés au moins quinze jours avant la date fixée pour la réunion ; en cas d'urgence, le délai est réduit à cinq jours.-----

Les convocations doivent indiquer la date, l'heure, le lieu, l'objet et l'ordre du jour de la réunion. -----

Tout copropriétaire habitant hors de France est tenu de faire élection de domicile au lieu de la situation de l'immeuble pour les convocations ; à défaut, il est réputé avoir élu domicile dans l'immeuble. -----

Lorsque la propriété d'une fraction d'immeuble fait

l'objet d'un démembrement entre un nu-propiétaire et un usufruitier les convocations sont valablement adressées à ce dernier. -----

Article 25 - La première assemblée est convoquée par le propriétaire. Elle constate l'existence du syndicat, nomme les membres du conseil syndical et le syndic. -----

Les assemblées ultérieures sont présidées par le président du conseil syndical ou, à défaut, par un membre dudit conseil désigné à cet effet. -----

Le Président est assisté de deux membres du conseil syndical ou, à défaut, des deux copropriétaires possédant le plus grand nombre de millièmes. -----

Le bureau, ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors de l'assemblée. -----

Pour chaque assemblée, il est dressé une feuille de présence. -----

Tout copropriétaire a la faculté de se faire représenter à l'assemblée par un mandataire permanent ou spécial lui-même obligatoirement membre du syndicat et le pouvoir demeure annexé au procès-verbal de la réunion. -----

Les femmes peuvent être représentées par leurs maris et les mineurs ou incapables par leurs représentants légaux. -----

Les copropriétaires indivis peuvent assister à l'assemblée avec voix consultative mais leur mandataire unique a seul voix délibérative. -----

En cas de démembrement de la propriété d'une fraction d'immeuble entre un nu-propiétaire et un usufruitier et faute d'accords entre les intéressés pour désigner un représentant unique, c'est à l'usufruitier qu'il appartient de prendre part à l'assemblée, sauf lorsqu'il y est question de grosses réparations. -----

Article 26 - L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires sans exception. -----

Chaque propriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de millièmes des parties communes. -----

Les assemblées délibèrent valablement quand le nombre de voix représentées est au moins égal à la moitié plus une des voix. Si cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation est faite dans le délai de quinze jours l'assemblée décide alors valablement quel que soit le nombre des voix représentées, mais la délibération ne peut porter que sur un ordre du jour identique à celui de la première réunion. -----

Les décisions relatives à toute mesure d'administration courante de l'immeuble, à la nomination, à la révocation, aux pouvoirs conférés au conseil syndical et au syndic, à l'approbation des comptes, à tout ce qui intéresse directement ou indirectement les choses communes et, en général, toutes décisions autres que celles prévues au cha-

pitre suivant, sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.-----

En cas d'égalité de voix des copropriétaires présents ou représentés, la majorité en nombre est prépondérante ; s'il y a encore partage égal, la prépondérance appartient au groupe ou figure le copropriétaire ayant le plus grand nombre de millièmes de copropriété.-----

Les décisions qui ont été régulièrement prises obligent tous les copropriétaires, même ceux absents et dissidents. Elles sont notifiées à ces derniers par l'envoi, sous pli recommandé, d'une copie du procès-verbal certifiée conforme par le syndic.-----

Les délibérations sont inscrites, par ordre de date sur un registre de procès-verbaux tenu par le syndic. Chaque procès-verbal est signé par tous les copropriétaires présents ou les mandataires munis d'une procuration régulière ; une copie du procès-verbal est remise à ses frais, à tout copropriétaire qui en fait la demande.-----

Il est également possible de recourir à une consultation par écrit et le vote résulte d'une mention d'approbation ou d'opposition inscrite par chaque copropriétaire et suivie de sa signature apposée au bas ou en regard du texte des résolutions envoyé aux intéressés par lettres recommandées.-----

Il est dressé un procès-verbal constatant le résultat de la consultation et à cet acte sont annexées les réponses des copropriétaires.-----

#### CHAPITRE XIV

##### MODIFICATIONS DIVERSES

Article 27 - Les questions qui n'ont pas été prévues dans le présent Règlement sont tranchées conformément à la loi et aux usages.-----

Les copropriétaires peuvent modifier et compléter le Règlement mais, pour être valables, les décisions doivent être prises à une double majorité comprenant plus de la moitié des copropriétaires et les trois quarts, au moins, des voix afférentes à la totalité des fractions d'immeubles.-----

L'unanimité des copropriétaires est requise lorsque les décisions de l'assemblée ont pour objet de :-----

- modifier la répartition des millièmes de copropriété ou la classification des choses communes et des parties de propriété privative.-----
- modifier la destination de l'immeuble ou l'harmonie de la façade.-----

- entreprendre des constructions, transformer le gros oeuvre, notamment surélever l'immeuble.-----

Les modifications effectuées sans le consentement unanime demeurent sans effet à l'égard des copropriétaires

présents ou représentés qui n'y ont pas consenti.-----  
Dans tous les cas ci-dessus, les convocations aux réunions doivent être adressées par lettres recommandées avec accusé de réception, au moins vingt jours à l'avance, et elles doivent indiquer les modifications proposées. -----  
Une copie du procès-verbal de la réunion est déposée au rang des minutes d'un notaire et elle est transcrite au bureau du Conservateur des Hypothèques de TOULON.-----

#### CHAPITRE XV

#### CONSEIL SYNDICAL

Article 28 - Le conseil syndical assure l'administration du syndicat et il contrôle la gestion du syndic.-----

Ses membres sont nommés et révoqués par l'assemblée générale, ils sont au nombre de six au moins et de neuf au plus, pris parmi les copropriétaires et élus pour trois ans.

Le conseil est renouvelé, par tiers, lors de chaque assemblée générale annuelle, suivant un ordre de sortie déterminé, à l'origine, par tirage au sort qui a lieu en séance du conseil; une fois le roulement établi, le renouvellement a lieu par ancienneté de nomination. Tout membre sortant est rééligible. -----

En cas de vacances dans l'intervalle de deux assemblées générales, des nominations sont faites par le conseil, à titre provisoire, et elles sont soumises, lors de sa première réunion à la ratification de l'assemblée générale.-----

Si les désignations faites provisoirement ne sont pas maintenues, les délibérations prises et les actes accomplis par le conseil syndical n'en demeurent pas moins valables.-----

Chaque année, dans la séance qui suit la réunion de l'assemblée générale, le conseil nomme parmi des membres un président et un secrétaire; l'un et l'autre sont rééligibles et révocables. -----

Les fonctions de membre du conseil sont gratuites.-----

Le conseil se réunit, sur la convocation de son président ou de la moitié de ses membres, aussi souvent qu'il en est besoin. -----

La présence de la moitié au moins des membres du conseil est nécessaire pour la validité des délibérations.-----

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents; en cas de partage, la voix du président est prépondérante. -----

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président et le secrétaire. Il peut être délivré des copies ou extraits de ces procès-verbaux, lesquels sont certifiés par le président ou deux membres du conseil.-----

Article 29 - Le conseil syndical est investi des pouvoirs les plus étendus pour assurer l'administration du syndicat

et le contrôle de la gestion du syndic.-----

Il a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs ; -----

Il décide de toutes propositions à soumettre à l'assemblée générale, il fixe les date, heure, lieu et ordre du jour des réunions. -----

Il se prononce sur tous traités et marchés, choisit les architectes et les entrepreneurs. -----

Il précise les conditions d'engagement du consierge et celles de son travail. -----

Il organise et vérifie la comptabilité, il contrôle la bonne tenue des registres des délibérations de l'assemblée.-----

Il reçoit les comptes rendus financiers du syndic, vérifie la répartition des dépenses entre les copropriétaires, fixe le montant des provisions, décide la constitution d'un fonds de prévoyance dont il détermine le montant et l'emploi. -----

Il donne pouvoir au syndic de faire exécuter les réparations et travaux importants et il limite le montant de la dépense à engager. -----

Il autorise le syndic à exercer toutes actions en justice notamment à poursuivre, contre tout copropriétaire défaillant, le recouvrement de sa quote-part des dépenses communes. -----

Il donne pouvoir au syndic de signer la correspondance, passer les commandes, souscrire les polices d'assurance, faire ouvrir des comptes en banque ou des comptes de chèques postaux au nom du syndicat, faire tous dépôts et retraits de fonds, donner quittance et décharge. -----

D'une manière générale, le conseil syndical statue sur toutes les questions intéressant le syndicat et il prend toutes les décisions sauf à faire ratifier celles-ci par l'assemblée générale. -----

#### CHAPITRE XVI

##### SYNDIC

Article 30 - Le syndic est l'agent officiel et l'organe exécutif du syndicat ; il le représente vis-à-vis des tiers et de toutes administrations. -----

Il est choisi parmi les membres du syndicat ou du conseil syndical ou en dehors d'eux ; il doit avoir la pleine capacité civile. -----

Il est nommé et révoqué par l'assemblée générale qui fixe la durée de ses fonctions et le montant de sa rémunération ; il est rééligible, il peut également être désigné par le conseil syndical en vertu d'une délégation de l'assemblée générale. -----

Le premier syndic est désigné par le propriétaire et

sa nomination est soumise à la ratification de la première assemblée générale des copropriétaires. -----

A défaut par l'assemblée ou par le conseil syndical de faire choix d'un syndic, celui-ci est nommé, à la requête de l'un quelconque des copropriétaires par ordonnance du Président du Tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble. Dans ce cas, la révocation du syndic doit faire l'objet d'une décision de justice. -----

Article 31 - Le syndic est chargé de l'exécution des décisions de l'assemblée générale et il exerce ses fonctions sous le contrôle ou par délégation du conseil syndical.---

Il assure l'administration courante, fait exécuter les réparations d'entretien et celles ayant un caractère d'urgence, veille à la bonne tenue de la maison, donne toutes instructions au concierge, ordonne l'enlèvement et la repose des tapis. -----

Il ne fait exécuter les travaux autres que ceux d'entretien qu'après en avoir référé au conseil syndical.-----

Il reçoit du conseil pouvoir de signer la correspondance, conclure tous marchés, passer toutes commandes, effectuer tous paiements, faire ouvrir des comptes en banque ou des comptes de chèques postaux au nom du syndicat, déposer ou retirer des fonds, émettre ou acquitter des chèques, donner quittance et décharge, certifier conformes les extraits ou copies des procès-verbaux des assemblées générales.

Il peut conférer des pouvoirs spéciaux aux personnes de son choix, pour un ou plusieurs objets déterminés, sous réserve d'approbation par le conseil syndical. -----

Il tient la comptabilité de l'immeuble et les écritures, il établit les comptes qui seront produits à l'assemblée générale annuelle et il en adresse un relevé aux copropriétaires un mois avant la date fixée pour la réunion.

Au début de chaque trimestre, il envoie aux copropriétaires un état qui indique les dépenses effectuées au cours des trois derniers mois, et qui, d'autre part, contient une évaluation approximative des débours à exposer, laquelle est destinée à justifier le versement d'une provision.----

Il représente le syndicat en justice et, sous le contrôle du conseil syndical, il exerce toutes actions, tant en demandant qu'en défendant. Il a notamment le pouvoir de poursuivre, contre tout copropriétaire défaillant, le recouvrement de la quote-part des dépenses communes demeurée impayée, ainsi que de requérir l'inscription de tous privilèges. -----

Il veille à l'accomplissement des formalités prévues par l'article II de la loi du 28 Juin 1938, modifié par le décret du 29 Novembre 1939. -----

## CHAPITRE XVII RISQUES CIVILS - ASSURANCES

Article 32 - La responsabilité des dommages causés par l'immeuble à l'un quelconque des copropriétaires ou à des tiers incombera à l'ensemble des indivisaires proportionnellement à l'importance des droits de chacun d'eux dans la propriété commune. -----

Toutefois, les risques demeureront à la charge de celui des copropriétaires qui aura commis le fait dommageable.

Des assurances seront obligatoirement contractées pour garantir l'immeuble contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, les dégâts des eaux, le recours des voisins et pour couvrir la responsabilité des copropriétaires contre les accidents de toute nature causés aux tiers du fait des installations et des personnes préposées à la surveillance et à l'entretien de l'immeuble. -----

D'autre part, chaque copropriétaire devra faire assurer personnellement contre l'incendie et les explosions, le mobilier se trouvant dans les locaux qui constituent sa propriété privative ou imposer cette obligation à tout locataire ou occupant. -----

En outre, il devra s'assurer, pour les mêmes risques contre le recours des voisins ; le tout à une compagnie notoirement solvable. -----

Les copropriétaires auront la charge de prendre la suite des polices d'assurances qui auraient pu être souscrites par Madame RICHET. -----

A la première réunion des copropriétaires et ensuite à l'assemblée générale annuelle, il sera décidé si les assurances sont contractées pour une somme suffisante. Elles pourront être modifiées d'un commun accord ou, à défaut, par une décision de l'assemblée prise à la majorité des voix. -----

Toutefois, les intéressés pourront contracter individuellement et à leurs frais, risques et périls, telles assurances complémentaires que bon leur semblera. -----

Article 33 - En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités allouées en vertu de la police générale seront encaissées par le syndic, habilité à cet effet par le Conseil syndical, en présence d'un des membres dudit conseil, et à charge d'effectuer le dépôt des fonds en banque dans des conditions à déterminer par le Conseil. -----

Si le sinistre est partiel, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés. -----

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera supporté par tous les copropriétaires et récupéré par le syndic comme charges communes. -----

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise

en état, le syndic conservera cet excédent comme réserve spéciale. -----

Si le sinistre est total ou très important, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement. -----

Dans ce cas l'assemblée doit réunir plus de la moitié des copropriétaires et les trois quarts au moins des voix afférentes à la totalité des fractions d'immeuble. -----

La reconstruction ne devra pas avoir pour conséquence de modifier les valeurs respectives des divers lots. -----

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera supporté par les copropriétaires proportionnellement à l'importance des droits de chacun d'eux dans la propriété commune. Il sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui en aura fixé le montant ; les intérêts, au taux légal, courront de plein droit, à défaut de règlement dans ledit délai. --

Au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée s'ils y ont assisté et, à défaut, dans le mois de la notification de cette décision qui leur sera faite par acte extrajudiciaire, de céder à ceux-ci ou à ceux des copropriétaires qui le demanderaient, si tous ne désirent pas acquérir, leurs droits privatifs ainsi que leur quote part des parties communes de l'immeuble. Dans ce cas, les cédants auraient le droit de conserver la part leur revenant dans l'indemnité afférente aux choses communes. -----

A défaut d'accord entre les acquéreurs de parts quant à l'attribution de celles-ci, le copropriétaire qui possède déjà le plus grand nombre de millièmes de copropriété acquerra la part à céder la plus importante, puis le suivant la deuxième part en importance, et ainsi de suite.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre le cédant et le concessionnaire, sera fixé par deux experts nommés par le Président du Tribunal de grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble, par simple ordonnance rendu à la requête de la partie la plus diligente. -----

A défaut d'accord entre lesdits experts, ceux-ci devront s'en adjoindre un troisième pour les départager, lequel sera également si besoin est, désigné par autorité de justice. -----

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

Si certaines parts ne faisaient pas l'objet de demandes de cession, elles pourraient être mises en vente aux enchères à la requête du syndic, habilité à cet effet par le Conseil syndical, les copropriétaires intéressés dument appelés. Les acquéreurs seront tenus de participer à la reconstruction de l'immeuble. -----

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des bâtiments incendiés seront partagés proportionnellement à l'importance des droits de chacun des copropriétaires dans la propriété commune. -----

Les conventions qui précèdent et les décisions de l'assemblée générale étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires, elles seront exécutées tant contre ceux-ci, même absents, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux. -----

En conséquence, le copropriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part divise et sur sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance du présent article à son créancier et obliger ce dernier à se soumettre auxdites conventions et décisions. -----

Le copropriétaire devra notamment obtenir de son créancier son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité, ou part d'indemnité, soit versée directement, sans son concours et hors sa présence, entre les mains du syndic comme aussi sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du 13 Juillet 1930. Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au Crédit Foncier de France. -----

En tout état de cause, les créanciers des sinistrés pourront déléguer leurs architectes pour la surveillance des travaux après sinistre, soit total, soit partiel. -----

#### CHAPITRE XVIII

##### CLAUSE COMPROMISSOIRE

Article 34 - Les difficultés de toute nature susceptibles de naître entre les copropriétaires ou entre certains d'entre eux et le syndicat, relativement à la jouissance et à l'administration des parties communes de l'immeuble, seront réglées par voie d'arbitrage. -----

Chacun des intéressés désignera un arbitre et, faute par l'un d'eux de procéder à cette nomination, celle-ci sera effectuée, à la requête de la partie adverse, par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance de TOULON. -----

A défaut d'accord entre les arbitres pour vider le différend, ceux-ci devront s'adjoindre un tiers arbitre chargé de les départager. S'ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers arbitre sera désigné, à la demande de la partie la plus diligente, par ordonnance du Prédisent du

989

3 décembre 1955  
1028 1955

fait cent vingt francs.

Tribunal de Grande Instance.-----

Les arbitres et les parties ne seront pas astreints à observer les formes et délais prévus par le Code de Procédure Civile. Les arbitres statueront comme amiables compositeurs.-----

Le tribunal arbitral aura un délai de trois mois pour rendre sa sentence, laquelle sera en dernier ressort.

Les honoraires de chacun des arbitres seront versés par celle des parties qui l'aura désigné, antérieurement aux opérations d'arbitrage.-----

Le montant total de ces honoraires, y compris éventuellement ceux du tiers arbitre, ainsi que les frais auxquels aura pu donner lieu l'instruction de l'affaire, et qui seront taxés par les arbitres, formeront les dépens sur l'attribution desquels les arbitres statueront dans leur sentence.-----

CHAPITRE XIX

FRAIS

Article 35 - Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite seront supportés par les copropriétaires proportionnellement à l'importance des droits de chacun d'eux dans la propriété commune.-----

CHAPITRE XX

TRANSCRIPTION

Article 36 - Une expédition du présent Règlement sera publiée au bureau des Hypothèques de TOULON, et en outre, il sera inséré ou tout au moins rappelé dans tous les contrats d'aliénation qui seront consentis par les copropriétaires.-----

Article 37 - DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble objet des présentes pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic d'une autre élection de domicile dans le ressort du tribunal de Grande Instance de TOULON.

Le domicile élu sera attributif de juridiction pour toute instance qui ne serait pas soumise aux arbitres.-----

DONT ACTE

Fait et passé à BRIGNOLES, en l'étude de Me de CELLES Notaire soussigné, et reçu en ses minutes.

Lecture faite, le Comparant a signé avec le Notaire.

*Alain Charles Ricard*

Grand Me 1955