

Publié au Bureau des  
Hypothèques de Marennes  
le 7 Mai 1986, volume  
7826, n° 18./.

PAR-DEVANT Maître Patrick MOQUAY,  
Notaire Associé de la Société Civile Profession-  
nelle "Patrick MOQUAY, Pierre MOQUAY, Jean-  
François BOURDEAU et Frédérique GAUTRIAUD BRIAT",  
titulaire d'un office notarial à SAINT PIERRE  
D'OLERON (Chte-Mme), soussigné,

- A COMPARU -

M. Pierre, Louis BUISSON, Administrateur  
de Sociétés, demeurant à SAINT PIERRE D'OLERON  
(Chte-Mme) 4 rue de la Bouline,

Agissant au nom et pour le compte de :

La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES SAUMONARDS  
Société Civile Particulière, au capital de 5.000 Fr  
dont le siège social est au PORT de BOYARDVILLE,  
rue des Albatros, commune de Saint-Georges d'Oléron  
(Chte-Mme), immatriculée au registre du commerce et  
des sociétés de Marennes sous le n° 85-D-41, et  
dont les statuts, établis sous seing privé en date  
à St-Georges d'Oléron, du 13 Novembre 1985, ont  
été publiés conformément à la loi,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été  
spécialement donnés à l'effet des présentes,  
aux termes d'une délibération des associés,  
en date du 13 MARS 1986, dont un extrait,  
certifié conforme, est demeuré joint et  
annexé à un acte de prêt par la BANQUE LA  
HENIN, à ladite SOCIETE, reçu par Me Patrick  
MOQUAY, le 15 Mars 1986,

LEQUEL ès-qualités, préalablement au régle-  
ment de copropriété et à l'état descriptif de divi-  
sion objet des présentes, a exposé ce qui suit :

- EXPOSE -

La SCI LES SAUMONARDS est devenue proprié-  
taire d'un immeuble sis au PORT de BOYARDVILLE,  
rue des Albatros, commune de St-Georges d'Oléron,  
cadastré section BM, sous le n° 119 pour 23a97ca,

Par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, pour son propre compte, -de M. Thierry MORPAIN, Gérant de Société, demeurant à LA ROCHELLE, 6 rue du Bastion de l'Evangile, époux de Mme Catherine, Marie Thérèse SAINT DIZIER (né à Paris, 10ème, le 5 novembre 1948), -et de Mme Louise, Eugénie, Marie BEAUMONT, retraitée (née à Boulogne sur Mer, Pas de Calais, le 15 août 1914) veuve en lères nocces de M. Paul, Jean MORPAIN, demeurant à Puteaux (Hauts de Seine) Bât.B, 9 bis rue du Centenaire, -aux termes d'un acte reçu par Me Patrick MOQUAY, notaire associé soussigné, le 15 Mars 1986, en cours de publicité foncière au Bureau des Hypothèques de Marennes.

Cette acquisition eut lieu moyennant le prix de UN MILLION TROIS CENT MILLE Francs (1.300.000 Frs) HORS TAXE, stipulé payable lors de la signature de l'acte authentique de vente du dernier lot de copropriété de l'ensemble immobilier projeté,

"Antérieurement, cet immeuble était devenu la propriété indivise des Consorts MORPAIN, par suite des faits et actes suivants :

"I- Ledit immeuble appartenait en propre à M. Paul, Jean MORPAIN, par suite de l'acquisition qu'il en avait fait, seul, pour son compte personnel (étant contractuellement séparé de biens d'avec sa lère épouse, Mme Lucie, Eugénie, Anna CARCASSONNE, étant marié sous le régime de la séparation de biens, aux termes d'un acte reçu par Me BOUTIN, alors notaire à St-Georges d'Oléron, le 4 avril 1940), -des successibles MARTIN-GUERIN, aux termes d'une adjudication judiciaire prononcée à son profit, ainsi qu'il résulte d'un acte dressé par Me Emile MOQUAY, alors notaire à St-Pierre d'Oléron, le 29 septembre 1940, transcrit au Bureau des Hypothèques de Marennes le 6 novembre 1940, volume 2220, n° 1,

"II- M. Paul, Jean MORPAIN, en son vivant Directeur de l'Aérium marin "Bilkua" à HENDAYE PLAGE, domicilié à BOYARDVILLE, commune de St-Georges d'Oléron, divorcé en lères nocces de Mme Lucie, Eugénie, Anna CARCASSONNE, et époux en secondes nocces de Mme Louise, Eugénie, Marie BEAUMONT, est décédé en sa résidence de la Rochelle, 75 avenue Edmond Grasset, le 7 Janvier 1965, laissant pour recueillir sa succession :

"\* d'une part : Ladite dame Louise, Eugénie, Marie BEAUMONT, son épouse survivante, non divorcée ni séparée de corps,

"Comme commune en biens acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me CHAMPETIER de RIBES, notaire à PARIS, le 12 décembre 1952,

"Et comme légataire à titre universel de l'usu-  
"fruit de la moitié de sa succession, aux termes de son  
"testament fait en la forme olographe, à HENDAYE-PLAGE, le  
"19 mars 1950, ouvert et décrit judiciairement, puis  
"déposé au rang des minutes de Me Jean MOQUAY, suivant  
"acte reçu par lui, le 20 avril 1965, en vertu d'une  
"ordonnance de M. le Président du Tribunal de Grande  
"Instance de Rochefort sur Mer, en date du 11 Mars 1965,  
"contenue en son procès-verbal d'ouverture et de des-  
"cription dudit testament,

"\* d'autre part : En qualité de seul héritier, son  
"fils unique issu de son union avec ladite dame BEAUMONT,  
"qui est :

"M. Thierry MORPAIN, susnommé,

"La dévolution de cette succession a été constatée  
"dans un acte de notoriété dressé, à défaut d'inventaire,  
"par Me Jean MOQUAY, alors notaire à St-Pierre d'Oleron,  
"le 6 Mai 1965,

"Cette transmission a fait l'objet d'une attesta-  
"tion immobilière dressée après le décès de M. MORPAIN,  
"par Me Jean MOQUAY, notaire susnommé, le 10 novembre  
"1965, et publiée hypothécairement à Marennes le 31 Mars  
"1966, volume 3575, n° 34,

CECI EXPOSE, le comparant es-qualités a établi de  
la manière suivante, le règlement de copropriété et l'état  
descriptif de division faisant l'objet des présentes.

- REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT  
DESCRIPTIF DE DIVISION -

TITRE Ier - DISPOSITIONS GENERALES -

CHAPITRE Ier - OBJET DU REGLEMENT -

Article Ier : Le présent règlement de copropriété a été  
dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65-557  
du 10 Juillet 1965 et du décret n° 67-223 du 15 Mars 1967  
dans le but :

1°- d'établir la désignation et l'état descriptif  
de division de l'immeuble,

2°- de déterminer les parties communes affectées  
à l'usage collectif des copropriétaires et les parties  
privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copro-  
priétaire,

3°- de fixer les droits et obligations des copro-  
priétaires des différents locaux composant l'immeuble,  
tant sur les choses qui seront leur propriété privative  
et exclusive, que sur celles qui seront communes,

4°- 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, dont les diverses catégories sont également définies dans le présent règlement,

5°- de préciser les conditions dans lesquelles le règlement pourra être modifié et comment seront réglées les difficultés auxquelles son application pourra donner lieu.

Ce règlement de copropriété et toutes les modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues aux articles 90 et 91 ci-après, seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'ensemble immobilier, leurs ayants droit et ayants cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le Code Civil, pour les nuspropriétaires et usufruitiers, et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

## CHAPITRE II - DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE.

### A- DESIGNATION -

Article 2 : Le présent état descriptif de division s'applique à un immeuble à édifier sur un terrain sis au PORT de BOYARDVILLE, rue des Albatros, commune de SAINT GEORGES D'OLERON (Chte-Mme), cadastré section BM, sous le n° 119, pour une superficie de 23a97ca,

Limité :

- \* au nord, par la rue des Hippocampes,
- \* au midi, par RAMES et BERBUDEAU,
- \* au levant, par l'Avenue de l'Océan,
- \* au couchant, par COMMARD et BESSEGUET,

Ledit ensemble devant comprendre, après achèvement

- Un ensemble de construction élevé de deux étages sur rez-de-chaussée, comprenant des locaux à usage mixte d'habitation et de commerce,
- Une placette aux nord et levant,
- Des espaces verts à l'ouest,
- Des parkings à la suite, à l'ouest,

- U R B A N I S M E -

L'ensemble immobilier dont la construction est projetée, a fait l'objet d'un permis de construire délivré par M. le Maire de St-Georges d'Oléron, le 7 février 1986, sous le numéro 337.85.00214, et duquel il résulte ce qui suit :

Le MAIRE de St-GEORGES D'OLERON,  
VU la demande de permis de construire susvisée,  
VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, R.421-1 et suivants,  
VU le Plan d'Occupation des Sols approuvé en date du 6 juin 1983,  
VU l'arrêté ministériel du 29 novembre 1974 délimitant les périmètres sensibles,  
VU l'avis favorable de la D.D.A.S.S. en date du 18 décembre 1985,  
VU l'avis favorable de l'I.F.R.E.M.E.R. en date du 17 décembre 1985,  
VU l'avis favorable de l'E.D.F. en date du 10 Janvier 1986  
VU l'avis favorable du Service Sécurité Incendie en date du 12 décembre 1985,  
VU l'avis favorable de la Compagnie des Eaux en date du 4 février 1986,

LE PERMIS DE CONSTRUIRE PEUT ETRE ACCORDE,

Ledit permis est assorti des prescriptions énoncées aux articles ci-après : 3, 7, 8, 10, 14, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28 de la nomenclature ci-jointe et des réserves émises par les Services Sécurité ~~Sociale~~ Incendie, D.D.A.S.S., E.D.F. et I.F.R.E.M.E.R. jointes en annexe,

Projet assujetti à la Taxe Locale d'Equipement pour un montant de 69.141 Frs,  
et à la Taxe Départementale d'Architecture pour un montant de 6.914 Frs,  
et à la Taxe Départementale d'Espaces Verts pour un montant de 23.047 Frs,

Nomenclature des prescriptions usuelles -

- 1°- L'arrêté d'alignement sera demandé avant tout commencement des travaux et copie en ~~annexe~~ sera annexée à la déclaration d'ouverture de chantier,
- 2°- La couverture sera réalisée en tuiles creuses de pays (pente maximum 30 %),
- 3°- La couverture sera réalisée en tuiles creuses de pays ou tuiles creuses à emboitement teinte naturelle (pente maximum 30 %),
- 4°- La couverture sera réalisée en amiante ciment grandes ondes ou tôle laquée teinte grise,

- 5°- Le bardage sera réalisé en amiante ciment ou tôle laquée teinte grise,
- 6°- La peinture des enduits extérieurs sera de teinte naturelle claire à l'exclusion de toute incorporation de colorants,
- 7°- Les enduits extérieurs seront blancs,
- 8°- Les menuiseries extérieures seront peintes en blanc, gris, vert ou ton bois naturel,
- 9°- Les conditions particulières régissant le lotissement approuvé seront respectées,
- 10°- En application de l'article R.111.8 du Code de l'Urbanisme, les eaux usées et vannes seront séparées des eaux pluviales et amenées obligatoirement au réseau d'égout public,
- 11°- En application de l'article R.111.10 du Code de l'Urbanisme, l'immeuble devra être relié au réseau public de tout-à-l'égout dès la construction de celui-ci,
- 12°- L'évacuation des eaux pluviales, à la rue, reste soumise à l'accord préalable des Services municipaux,
- 13°- L'évacuation des eaux pluviales, à la rue, se fera sur la traversée du trottoir à l'aide de dalots réglementaires en fonte.
- 14°- L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée sur la parcelle,
- 15°- L'installation d'un dispositif d'assainissement individuel pour le traitement des eaux vannes et des eaux ménagères et de toilette devra faire l'objet d'un dossier particulier (imprimé à retirer en Mairie), à transmettre pour avis à la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales, avant tout commencement des travaux. Le certificat de conformité sera subordonné à la délivrance d'un avis favorable de mise en service. Ce document sera remis par le titulaire du permis de construire à l'agent de l'Équipement lors du récolement des travaux.
- 16°- L'installation d'un dispositif d'assainissement individuel pour le traitement des eaux vannes et des eaux ménagères et de toilette devra faire l'objet d'une autorisation à demander au Bureau Municipal d'Hygiène. Le certificat de conformité sera subordonné à la délivrance d'un avis favorable de mise en service. Ce document sera remis par le titulaire du permis de construire à l'agent de l'Équipement lors du récolement des travaux.
- 17°- L'extension du réseau public d'eau potable nécessaire à la desserte de la construction reste à la charge du pétitionnaire, le certificat de conformité étant subordonné au branchement de la construction sur ce réseau,
- 18°- L'extension du réseau d'électricité nécessaire à la desserte de la construction reste à la charge du pétitionnaire, le certificat de conformité étant subordonné au branchement de la construction sur ce réseau,

- 19°- L'extension des réseaux publics d'eau et d'électricité nécessaires à la desserte de la construction reste à la charge du pétitionnaire, le certificat de conformité étant subordonné au branchement de la construction sur ces réseaux,
- 20°- Le puits à forer destiné à l'alimentation en eau potable fera l'objet d'une demande préalable à adresser à la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales, sous couvert du Maire, dans les conditions prescrites à l'article 10 du Règlement Sanitaire Départemental. Un certificat de potabilité de l'eau sera exigé au récolement de la construction,
- 21°- La construction projetée étant par sa destination soumise à des dispositions particulières en matière de Sécurité, la délivrance du certificat de conformité sera subordonnée à l'accord préalable du Service Local de Sécurité,
- 22°- La construction projetée étant soumise à la réglementation des établissements reconnus publics, la délivrance du certificat de conformité sera subordonnée à l'autorisation d'ouverture délivrée sur avis de la Commission de Sécurité, ce document sera remis par le titulaire du permis de construire à l'agent de l'Équipement lors du récolement des travaux.
- 23°- L'accès privé devant relier la construction à la voie publique sera construit par le pétitionnaire préalablement à l'occupation du logement,
- 24°- La délivrance du certificat de conformité sera subordonnée à la réalisation des travaux de viabilité des parkings et espaces verts prévus au programme d'aménagement et au plan de masse approuvé,
- 25°- Un panneau portant le nom du propriétaire, de l'entrepreneur, le numéro et la date de l'arrêté de permis de construire sera affiché sur le terrain dès réception de l'arrêté et pendant toute la durée du chantier (article R.421-39 du Code de l'Urbanisme),
- 26°- Les mesures préventives de lutte contre les termites et autres ennemis du bois seront prises par le constructeur, conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 18 février 1985,
- 27°- NOTA : Compte tenu de l'engagement annexé à la demande, le présent arrêté est accordé sans contrôle en matière de règlements de construction, lesquels devront être respectés (décrets n° 69-596 du 14 Juin 1969, n° 73-525 du 12 Juin 1973, n° 74-305 du 10 avril 1974, n° 74-553 du 24 Mai 1974, n° 76-246 du 12 Mars 1976, n° 78-109 du 1er février 1977 et leurs textes d'application),
- 28°- NOTA : Dans l'hypothèse où une aide financière de l'Etat doit être sollicitée, les travaux ne devront pas être entrepris avant l'émission de la décision accordant cette aide.

Il est en outre stipulé que les acquéreurs des lots UN à QUATORZE seulement, tous à usage commercial, devront respecter les prescriptions particulières suivantes :

1- Isolation thermique en plafond (entre appartements et commerces) :

L'acquéreur devra réaliser une isolation thermique en plafond en vue d'obtenir pour la paroi considérée un coefficient  $K = 0,6 \text{ W/m}^2\text{x}^\circ\text{C}$ ,

Pour mémoire : le plafond est en béton d'épaisseur 17cm brut,

2- Isolation phonique entre commerces et appartements :

L'acquéreur devra réaliser une isolation phonique en plafond afin de respecter les exigences de l'arrêté du 14 Juin 1969 modifié par l'arrêté du 22 décembre 1975, à savoir :

- Obligation de résultat :

Niveau maximum de pression acoustique reçu dans les appartements : 35 dB(A),

- Isolement normalisé minimum exigé ;

$D_n = 56 \text{ dB(A)}$

pour un niveau de pression acoustique d'émission de 91 dB(A),

- Encoissonnement des gaines à réaliser en matériaux lourds du type agglomérés de béton de 15cm d'épaisseur pleins,

Pour mémoire : Le plafond est en béton d'épaisseur 17cm brut,

3- Assurances :

Les entreprises intervenant pour le compte des acquéreurs des commerces et dont l'intervention sera comittante avec les travaux de la Résidence, devront souscrire toute assurance couvrant cette situation particulière.

- ANNEXES DE PLANS -

Sont demeurés joints et annexés après mention, après avoir été certifiés sincères et véritables par le comparant :

- un plan de masse du rez-de-chaussée,
- un plan de masse du premier étage,
- un plan de masse du deuxième étage,
- un plan de masse de l'ensemble immobilier,

B- ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION -

Article 3 : L'ensemble ci-dessus désigné, est divisé en TRENTE QUATRE lots, savoir :

- \* Au rez-de-chaussée :
  - 14 lots, numérotés de 1 à 14 inclus,
- \* Au premier étage :
  - 10 lots, numérotés de 15 à 24 inclus,
- \* Au deuxième étage :
  - 10 lots, numérotés de 25 à 34 inclus,

La désignation ci-après de ces lots comporte, pour chacun d'eux, l'indication des parties faisant l'objet d'une propriété exclusive (parties privatives) ainsi que de la quote part y attachée dans la propriété indivise des parties communes. Cette quote part est exprimée en 10.000èmes,

Ces lots comprennent :

AU REZ-DE-CHAUSSEE :

Lot n° UN : Un local commercial, d'une superficie de 28,63 m<sup>2</sup>,

Et les 228/10.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, ci ..... 228/10.000°

Lot n° DEUX : Un local commercial, d'une superficie de 28,63 m<sup>2</sup>,

Et les 228/10.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, ci 228/10.000°

Lot n° TROIS : Un local commercial, d'une superficie de 28,63 m<sup>2</sup>,

Et les 228/10.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, ci ..... 228/10.000°

Lot n° QUATRE : Un local commercial, d'une superficie de 18,64 m<sup>2</sup>,

Et les 149/10.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, ci ..... 149/10.000°

Lot n° CINQ : Un local commercial, d'une superficie de 26,63 m<sup>2</sup>,

A Reporter. -----  
833/10.000°

|                                                                                         |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Report .....                                                                            | 833/10.000°   |
| Et les 213/10.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, ci ..... | 213/10.000°   |
| <u>Lot n° SIX</u> : Un local commercial, d'une superficie de 26,63 m2,                  |               |
| Et les 213/10.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, ci ..... | 213/10.000°   |
| <u>Lot n° SEPT</u> : Un local commercial, d'une superficie de 28,63 m2,                 |               |
| Et les 228/10.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, ci ..... | 228/10.000°   |
| <u>Lot n° HUIT</u> : Un local commercial, d'une superficie de 25,50 m2,                 |               |
| Et les 204/10.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, ci ..... | 204/10.000°   |
| <u>Lot n° NEUF</u> : Un local commercial, d'une superficie de 32,16 m2,                 |               |
| Et les 257/10.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, ci ..... | 257/10.000°   |
| <u>Lot n° DIX</u> : Un local commercial, d'une superficie de 26,83 m2,                  |               |
| Et les 215/10.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, ci ..... | 215/10.000°   |
| <u>Lot n° ONZE</u> : Un local commercial, d'une superficie de 26,83 m2,                 |               |
| Et les 215/10.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, ci ..... | 215/10.000°   |
| <u>Lot n° DOUZE</u> : Un local commercial, d'une superficie de 26,83 m2,                |               |
| Et les 215/10.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, ci ..... | 215/10.000°   |
| A Reporter .....                                                                        | 2.593/10.000° |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Report .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2593 /10.000° |
| <u>Lot n° TREIZE</u> : Un local commercial,<br>d'une superficie de 23,31 m <sup>2</sup> ,<br>Et les 186 /10.000èmes des parties<br>communes générales de l'ensemble immobilier<br>ci .....                                                                                                                                    | 186 /10.000°  |
| <u>Lot n° QUATORZE</u> : Un local commer-<br>cial, d'une superficie de 26,33 m <sup>2</sup> ,<br>Et les 210 /10.000èmes des parties<br>communes générales de l'ensemble immobilier<br>ci .....                                                                                                                                | 210 /10.000°  |
| <u>AU PREMIER ETAGE -</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |
| <u>Lot n° QUINZE</u> : Un appartement com-<br>prenant : un séjour, une cuisine, un hall<br>d'entrée, deux chambres, une salle de<br>bains avec WC,<br>D'une surface habitable de 54,99 m <sup>2</sup> ,<br>- Balcon de 7m.,<br>Et les 491 /10.000èmes des parties<br>communes générales de l'ensemble immobilier<br>ci .....  | 491 /10.000°  |
| <u>Lot n° SEIZE</u> : Un appartement com-<br>prenant : un séjour, une cuisine, un hall<br>d'entrée, une salle de bains, un WC, et<br>une chambre,<br>D'une surface habitable de 39,82 m <sup>2</sup> ,<br>- Balcon de 7m.,<br>Et les 371 /10.000èmes des parties<br>communes générales de l'ensemble immobilier<br>ci .....   | 371 /10.000°  |
| <u>Lot n° DIX-SEPT</u> : Un appartement T2,<br>comprenant : un séjour, une chambre, une<br>cuisine, un hall d'entrée, une salle de<br>bains, un WC,<br>D'une surface habitable de 39,27 m <sup>2</sup> ,<br>- Balcon de 7m.,<br>Et les 367 /10.000èmes des parties<br>communes générales de l'ensemble immobilier<br>ci ..... | 367 /10.000°  |
| <u>Lot n° DIX-HUIT</u> : Un appartement T1,<br>comprenant : un séjour, coin cuisine, un<br>hall d'entrée, une salle de bains-WC,<br>D'une surface habitable de 27,28 m <sup>2</sup> ,                                                                                                                                         |               |
| A Reporter .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 4218 /10.000° |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Report .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 4218/10.000° |
| - Balcon de 7m,<br>Et les 272 /10.000èmes des parties<br>communes générales de l'ensemble immobilier<br>ci .....                                                                                                                                                                                                  | 272/10.000°  |
| <u>Lot n° DIX-NEUF</u> : Un appartement T2,<br>comprenant : un séjour-coin cuisine, une<br>chambre, un hall d'entrée, une salle de<br>bains avec WC,<br>D'une surface habitable de 38,20 m2,<br>- Balcon de 7m,<br>Et les 358 /10.000èmes des parties<br>communes générales de l'ensemble immobilier,<br>ci ..... | 358 /10.000° |
| <u>Lot n° VINGT</u> : Un appartement T2,<br>comprenant : un séjour-coin cuisine, une<br>chambre, un hall d'entrée, une salle de<br>bains, un WC,<br>D'une surface habitable de 44,99 m2,<br>- Balcon de 7m,<br>Et les 412 /10.000èmes des parties<br>communes générales de l'ensemble immobilier,<br>ci .....     | 412/10.000°  |
| <u>Lot n° VINGT-ET-UN</u> : Un appartement<br>T1, comprenant : un séjour-coin cuisine,<br>un hall d'entrée, une salle de bains avec<br>WC,<br>D'une surface habitable de 27,28 m2,<br>- Balcon de 7m,<br>Et les 272 /10.000èmes des parties<br>communes générales de l'ensemble immobilier,<br>ci .....           | 272/10.000°  |
| <u>Lot n° VINGT-DEUX</u> : Un appartement<br>T1, comprenant : un séjour-coin cuisine, un<br>hall d'entrée, une salle de bains avec WC,<br>D'une surface habitable de 27,28 m2,<br>- Balcon de 7m,<br>Et les 272 /10.000èmes des parties<br>communes générales de l'ensemble immobilier,<br>ci .....               | 272/10.000°  |
| <u>Lot n° VINGT-TROIS</u> : Un appartement<br>T2, comprenant : un séjour, une salle de<br>bains, une chambre, une cuisine, un WC, et<br>un hall d'entrée,<br>D'une surface habitable de 38,94 m2,                                                                                                                 |              |
| A Reporter .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 5804/10.000° |

Report .....

5804/10.000

- Balcon de 7m,

Et les 364 /10.000èmes des parties  
communes générales de l'ensemble immobilier  
ci .....

364/10.000

Lot N° VINGT-QUATRE : Un appartement  
T2, comprenant : un séjour, une chambre,  
une cuisine, une salle de bains, un WC, un  
hall d'entrée,  
D'une surface habitable de 39,82 m2,

- Balcon de 7m,

Et les 371 /10.000èmes des parties  
communes générales de l'ensemble immobilier  
ci .....

371/10.000

AU DEUXIEME ETAGE -

Lot N° VINGT-CINQ : Un appartement  
T3, comprenant : un séjour, une cuisine,  
un hall d'entrée, une salle de bains avec  
WC, deux chambres,  
D'une surface habitable de 43,86 m2,

- Balcon de 7m,

Et les 403 /10.000èmes des parties  
communes générales de l'ensemble immobilier  
ci .....

403/10.000

Lot N° VINGT-SIX : Un appartement  
T2, comprenant : un séjour, une chambre, un  
hall d'entrée, une cuisine, une salle de  
bains, et un WC,  
D'une surface habitable de 39,82 m2,

- Balcon de 7m,

Et les 371 /10.000èmes des parties  
communes générales de l'ensemble immobilier  
ci .....

371/10.000

Lot N° VINGT SEPT : Un appartement  
T2, comprenant : un séjour, une chambre,  
un hall d'entrée, une cuisine, une salle  
de bains, et un WC,  
D'une surface habitable de 39,27 m2,

- Balcon de 7m,

Et les 367 /10.000èmes des parties  
communes générales de l'ensemble immobilier  
ci .....

367/10.000

A Reporter .....

7680/10.000

Report ..... 7680 /10.000°

Lot N° VINGT-HUIT : Un appartement  
T1, comprenant : un séjour-cuisine, un  
hall d'entrée, une salle de bains avec WC,  
D'une surface habitable de 27,28 m<sup>2</sup>,  
- Balcon de 7m,

Et les 272 /10.000èmes des parties  
communes générales de l'ensemble immobilier,  
ci ..... 272 /10.000°

Lot N° VINGT NEUF : Un appartement,  
T2, comprenant : un séjour-cuisine, un  
hall d'entrée, une chambre, une salle de  
bains avec WC,  
D'une surface habitable de 38,20 m<sup>2</sup>,  
- Balcon de 7m,

Et les 358 /10.000èmes des parties  
communes générales de l'ensemble immobilier,  
ci ..... 358 /10.000°

Lot N° TRENTE : Un appartement T2,  
comprenant : un séjour-cuisine, un  
hall d'entrée, une chambre, une salle de  
bains, un WC,  
D'une surface habitable de 44,99 m<sup>2</sup>,  
- Balcon de 7m,

Et les 412 /10.000èmes des parties  
communes générales de l'ensemble immobilier,  
ci ..... 412 /10.000°

Lot N° TRENTE ET UN : Un appartement  
T1, comprenant : un séjour-cuisine, un  
hall d'entrée, une salle de bains avec WC,  
D'une surface habitable de 27,28 m<sup>2</sup>,  
- Balcon de 7m,

Et les 272 /10.000èmes des parties  
communes générales de l'ensemble immobilier,  
ci ..... 272 /10.000°

Lot n° TRENTE DEUX : Un appartement  
T1, comprenant : un séjour-cuisine, un  
hall d'entrée, une salle de bains avec WC,  
D'une surface habitable de 27,28 m<sup>2</sup>,  
- Balcon de 7m,

Et les 272 /10.000èmes des parties  
communes générales de l'ensemble immobilier,  
ci ..... 272 /10.000°

A Reporter ..... 9266 /10.000°

Report ..... 9266/10.000°

Lot N° TRENTE TROIS : Un appartement  
T2, comprenant : un séjour, une salle de  
bains, une chambre, un hall d'entrée, une  
cuisine, et un WC,

D'une surface habitable de 38,94 m2,

- Balcon de 7 m,

Et les 363 /10.000èmes des parties  
communes générales de l'ensemble immobilier,  
ci ..... 363/10.000°

Lot N° TRENTE QUATRE : Un appartement  
T2, comprenant : un séjour, une chambre, un  
hall d'entrée, une cuisine, une salle de  
bains, un WC,

D'une surface habitable de 39,82 m2,

- Balcon de 7m,

Et les 371 /10.000èmes des parties  
communes générales de l'ensemble immobilier,  
ci ..... 371/10.000°

TOTAL : DIX MILLE/DIX MILLIEMES, ci.. 10.000/10.000°  
=====

1 -----

2 -----

3 -----

4 -----

5 -----

- TABLEAU RECAPITULATIF -

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret 59-90 du 7 janvier 1959,

| Numéro :<br>du lot : | Niveau :        | Nature :           | tantièmes d<br>copropriété : |
|----------------------|-----------------|--------------------|------------------------------|
| 1                    | : rez-de-chaus: | : local commercial | : 228/10.000                 |
| 2                    | : rez-de-chaus: | : local commercial | : 228/10.000                 |
| 3                    | : rez-de-chaus: | : local commercial | : 228/10.000                 |
| 4                    | : rez-de-chaus: | : local commercial | : 149/10.000                 |
| 5                    | : rez-de-chaus: | : local commercial | : 213/10.000                 |
| 6                    | : rez-de-chaus: | : local commercial | : 213/10.000                 |
| 7                    | : rez-de-chaus: | : local commercial | : 228/10.000                 |
| 8                    | : rez-de-chaus: | : local commercial | : 204/10.000                 |
| 9                    | : rez-de-chaus: | : local commercial | : 257/10.000                 |
| 10                   | : rez-de-chaus: | : local commercial | : 215/10.000                 |
| 11                   | : rez-de-chaus: | : local commercial | : 215/10.000                 |
| 12                   | : rez-de-chaus: | : local commercial | : 215/10.000                 |
| 13                   | : rez-de-chaus: | : local commercial | : 186/10.000                 |
| 14                   | : rez-de-chaus: | : local commercial | : 210/10.000                 |
| 15                   | : 1er étage     | : appartement T3   | : 491/10.000                 |
| 16                   | : 1er étage     | : appartement T2   | : 371/10.000                 |
| 17                   | : 1er étage     | : appartement T2   | : 367/10.000                 |
| 18                   | : 1er étage     | : appartement T1   | : 272/10.000                 |
| 19                   | : 1er étage     | : appartement T2   | : 358/10.000                 |
| 20                   | : 1er étage     | : appartement T2   | : 412/10.000                 |
| 21                   | : 1er étage     | : appartement T1   | : 272/10.000                 |
| 22                   | : 1er étage     | : appartement T1   | : 272/10.000                 |
| 23                   | : 1er étage     | : appartement T2   | : 364/10.000                 |
| 24                   | : 1er étage     | : appartement T2   | : 371/10.000                 |
| 25                   | : 2ème étage    | : appartement T2   | : 403/10.000                 |
| 26                   | : 2ème étage    | : appartement T2   | : 371/10.000                 |
| 27                   | : 2ème étage    | : appartement T2   | : 367/10.000                 |
| 28                   | : 2ème étage    | : appartement T1   | : 272/10.000                 |
| 29                   | : 2ème étage    | : appartement T2   | : 358/10.000                 |
| 30                   | : 2ème étage    | : appartement T2   | : 412/10.000                 |
| 31                   | : 2ème étage    | : appartement T1   | : 272/10.000                 |
| 32                   | : 2ème étage    | : appartement T1   | : 272/10.000                 |
| 33                   | : 2ème étage    | : appartement T2   | : 363/10.000                 |
| 34                   | : 2ème étage    | : appartement T2   | : 371/10.000                 |
| TOTAL .....          |                 |                    | : 10.000/10.000              |

- CHAPITRE III -

- PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES -

I- DEFINITION DES PARTIES COMMUNES -

Article 4 : Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles sont l'objet d'une propriété indivise entre tous les copropriétaires considérée comme partie accessoire et intégrante de la partie divise de chacun d'eux.

Elles comprennent notamment :

- la totalité du sol, c'est à dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites, des cours et des jardins,
- les fondations,
- le réseau d'assainissement,
- les installations d'éclairage des espaces verts,

6 -----

7 -----

8 -----

9 -----

10 -----

11 -----

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

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

- le droit de surélever les bâtiments visés au chapitre II du présent règlement, et d'en affouiller le sol,

- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours et jardins qui sont choses communes,

- le droit d'affouiller ces cours et jardins,

- 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.

## II- DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Article 5 : Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est à dire les locaux compris dans son lot, avec tous leurs accessoires. Elles comprennent donc :

- les plafonds et les parquets (à l'exclusion des ouvrages de gros oeuvre, qui sont parties communes)

- les carrelages, dalles et tous autres revêtements des sols,

- les cloisons intérieures (~~mais non les gros murs ni les refends, classés dans les parties communes~~ ainsi que leurs portes,

- les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, stores et rideaux roulants,

- les appuis des fenêtres, les garde-corps, balustrades et barres d'appui des balcons, ainsi que le revêtement de ces derniers,

- les enduits des gros murs et cloisons séparatives,

- les canalisations intérieures et les radiateurs de chauffage central,

- les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette et W.C.,

- les installations de la cuisine, éviers, vide-ordures, etc.,

- les placards et penderies,

- l'encadrement et le dessus des cheminées ; les glaces, papiers, tentures et décors,

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

Il est précisé que les séparations entre appartements, quand elles ne font pas partie du gros oeuvre et les séparations des garages sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.-----

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.-----

## TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES -

### CHAPITRE Ier

#### - DESTINATION DE L'IMMEUBLE -

Article 6 : L'immeuble est destiné, sous les conditions énoncées au chapitre II ci-après, à l'usage ---- d'habitation, de bureaux ou de garages, ou à l'usage--- mixte d'habitation et de bureaux.-----

### CHAPITRE II

#### - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES -

Article 7 : Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, 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 ou porter atteinte à sa destination.-----

Chaque copropriétaire sera responsable à ----- l'égard des autres des conséquences de ses fautes et négligences, ou de celles dont il répond à un titre -- quelconque.-----

Chacun des copropriétaires pourra modifier ---- comme bon lui semblera la disposition intérieure de -- ses locaux ; mais, pour la bonne harmonie de l'immeuble, il ne devra rien faire qui puisse changer l'aspect extérieur de ce dernier.-----

En particulier, les portes d'entrée, fenêtres, persiennes, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres et balcons, devront conserver leurs formes et couleurs primitives. -----

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

En cas de percement de gros murs de refend pour un aménagement intérieur, les travaux devront être --- exécutés sous la surveillance du syndic et de l'architecte de la copropriété, dont les honoraires et --- vacations seront à la charge du copropriétaire faisant réaliser les travaux. Celui-ci devra prendre toutes--- les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité des bâtiments et sera responsable de toutes les --- dégradations pouvant résulter desdits travaux.-----

Les peintures extérieures seront décidées par---  
l'assemblée générale annuelle.-----

Les copropriétaires auxquels est accordée la ---  
jouissance privative des terrasses demeureront respon-  
sables de tous dommages, tels que fuites et fissures ---  
provenant de leur fait, de celui des personnes occupant-  
les lieux et des aménagements ou plantations quelconques  
effectués par leurs soins. Ils devront, en conséquence,--  
supporter la totalité des frais de remise en état qui --  
seraient rendus nécessaires. Seuls incomberont à la ----  
collectivité les gros travaux de réparation consécutifs-  
à la vétusté normale de ces terrasses.-----

Article 8 : Occupation -

Les locaux seront occupés conformément à leur desti-  
nation, soit pour l'exercice d'un commerce, soit pour celui  
d'une profession libérale, soit pour celui d'une occupation  
bourgeoise,

Aucune vente publique de meubles ou autres objets  
ne pourra avoir lieu dans un appartement, même après ---  
décès ou par autorité de justice.-----

Aucun local ne pourra être occupé par une person-  
ne exerçant dans l'immeuble la profession de musicien ou  
de chanteur ou qui ferait habituellement de la musique à  
la façon d'un professionnel. -----

Il ne pourra être placé d'objets dont le poids --  
excéderait la limite de charge qui sera déterminée par--  
l'architecte de l'immeuble, de manière à ne pas compro-  
mettre la solidité des planchers et des murs ni lézarder  
les plafonds.-----

Aucun dépôt de matières inflammables, périssables  
ou susceptibles de dégager de mauvaises odeurs ne pourra  
être fait dans les appartements ou autres locaux.-----

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

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

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

L'usage des appareils de radio, de télévision, des électrophones et magnétophones, est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Animaux : 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 ne devront errer dans les parties communes.

Chauffage : Il est défendu d'installer dans les appartements des appareils de chauffage à combustion lente pouvant, par leurs émanations, incommoder les voisins.

Il est également interdit de casser des bois ou du charbon dans les appartements et couloirs et sur les paliers.

Utilisation des fenêtres et balcons : Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons, tant sur la rue que sur la cour ni dans les couloirs.

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 jamais être jeté dans la rue ou dans les parties communes de l'immeuble, ni eau, ni détritus ou immondices quelconques.

Les règlements de police devront être observés pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

#### Enseigne :

Toute installation d'enseigne est autorisée, pourvu qu'elle se rapporte au commerce exercé dans les locaux.

12 -----

13 -----

14 -----

Réparations : Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée, et, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces réparations.-----

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

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire, évaluée par le syndic. Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.-----

Ramonage : Les conduites de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements en usage.-----

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble 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.-----

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

15 -----

16 -----

17 -----

#### Article 9 : Locations -

Les copropriétaires pourront louer leurs appartements comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les conditions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie à l'article 6 ci-dessus.-----

Les baux et engagements de locations devront imposer aux locataires, à peine de résiliation de leurs--contrats, l'obligation de respecter les dispositions du présent titre.-----

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

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le copropriétaire devra, dans les quinze--jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.-----

La transformation des appartements en chambres--meublées pour être louées à des personnes distinctes --est interdite, mais les locations en meublé, par appar--tement entier, sont autorisées.-----

Article 10 : Aliénation et division de lots : Tout co--propriétaire pourra aliéner les parties privées lui ---appartenant et le droit de copropriété dans les parties communes qui y est attaché. Le fractionnement ou la ---division d'un lot ne pourra être effectué que dans les--conditions prévues à l'article 19 ci-après.-----

Avant la réalisation de la vente, le vendeur ---devra consigner entre les mains du syndic une somme ---suffisante pour couvrir la quote-part mise à sa charge--dans les dépenses communes, y compris les impôts.-----

### CHAPITRE III

#### - USAGE DES PARTIES COMMUNES -

Article 11 : 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.--

Aucun des copropriétaires ou occupants des bâti--ments ne pourra encombrer les entrées, les vestibules,--paliers et escaliers, cours et autres parties communes,--ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties--de l'immeuble.-----

Les vestibules d'entrée ne pourront, en aucun --cas, servir de garages de bicyclettes, de motocyclettes--ou de voitures d'enfants.-----

18 -----

19 -----

20 -----

Les tapis des escaliers pourront être enlevés -- tous les ans en été, pendant une période de trois mois, pour le battage, sans que les copropriétaires et tous -- autres occupants puissent réclamer une indemnité quel- -- conque.-----

Les livraisons dans l'immeuble de provisions, -- matières sales ou encombrantes devront être faites le -- matin avant dix heures.-----

Il ne devra être introduit dans l'immeuble au- -- cune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.-----

D'une manière générale, les copropriétaires de- -- vront respecter toutes les servitudes et autres sujé- -- tions qui grèvent ou pourront grever la propriété.-----

Chaque copropriétaire sera personnellement res- -- ponsable des dégradations causées aux parties communes, -- et, d'une manière générale, de toutes les conséquences -- dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif -- ou d'une utilisation non conforme à la destination des -- parties communes, que ce soit par son fait, par le fait -- de ses locataires ou par celui des personnes se rendant -- chez lui.-----

#### CHAPITRE IV

#### MUTATIONS DE PROPRIETE - MODIFICATION DES LOTS - HYPOTHEQUES

##### a) Mutations de propriété -

Article 12 : Tout acte conventionnel réalisant ou cons- -- tatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une ---- -- fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers -- d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'ac- -- quéreur 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 ob- -- server les clauses et stipulations.-----

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

Article 13 : En cas de mutation entre vifs à titre oné- -- reux 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 14 : 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 dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat, -----

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

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

La réquisition de délivrer cet état peut être faite 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 15 : 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 extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.-----

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions prévues ci-dessus, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limités, par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en référé, conformément aux dispositions de l'article 567 du Code de procédure civile, au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.-----

Article 16 : En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit 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 rédacteur de l'acte, contenant les -- nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.-----

Article 17 : Tout transfert de propriété d'un lot ou -- d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits, -- est notifié sans délai au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision -- qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce ---- transfert ou cette constitution.-----

Cette notification comporte la désignation du -- lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que ---- l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant du mandataire commun prévu à l'article 40 du présent -- règlement.-----

Article 18 : Le nouveau copropriétaire ou titulaire --- d'un droit sur un lot ou une fraction de lot est tenu -- de notifier au syndic son domicile réel ou élu, faute -- de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans la loge du concierge de l'immeuble.-----

#### b) Modification des lots -

Article 19 : Les copropriétaires pourront échanger ---- entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en 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 ainsi effectuées 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 prévue par l'article 43 du présent règlement. -----

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

Toute modification 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.-----

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.-----

### c) Hypothèques -

Article 20 : 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 son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles 75 et 76 du présent règlement. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance 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 75 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 86 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 V

### CHARGES COMMUNES DE LA COPROPRIETE - - ETAT DE REPARTITION DES CHARGES -

#### I- CHARGES GENERALES

##### a) Définition -

Article 21 : Les charges communes aux divers propriétaires comprendront : -----

1°- les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujettis toutes les parties communes de l'immeuble, et même ceux afférents aux parties privées tant que, en ce qui concerne ces dernières, le service des contributions directes ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires, -----

2°- les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble, pour les travaux intéressant les parties communes.-----

3°- Les rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien de l'immeuble, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces rémunérations, -----

4°- les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

b) Répartition -

Article 22 : Conformément à l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, les charges générales énoncées à l'article précédent, seront réparties entre tous les copropriétaires, au prorata des quote-part de copropriété dans les parties communes attachées à chaque lot.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui des personnes à leur service et de leurs locataires, supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

II- CHARGES COMMUNES PARTICULIERES -

Article 23 :

A) Font partie des charges communes particulières à chaque groupe de lots ci-après désignés, le gros oeuvre, la charpente, la toiture, ~~les fondations~~.

Lesquelles charges sont réparties de la façon suivante :

Groupe 1 :

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| - lot n° 1 .....  | 392/1.000°         |
| - lot n° 15 ..... | 377/1.000°         |
| - lot n° 25 ..... | 231/1.000°         |
|                   | <u>1000/1.000°</u> |

Groupe 2 :

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| - lot n° 2 .....  | 344/1.000°         |
| - lot n° 15 ..... | 330/1.000°         |
| - lot n° 25 ..... | 326/1.000°         |
|                   | <u>1000/1.000°</u> |

Groupe 3 :

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| - lot n° 3 .....  | 352/1.000°         |
| - lot n° 16 ..... | 324/1.000°         |
| - lot n° 26 ..... | 324/1.000°         |
|                   | <u>1000/1.000°</u> |

Groupe 4 :

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| - lot n° 4 .....  | 272/1.000°         |
| - lot n° 16 ..... | 196/1.000°         |
| - lot n° 17 ..... | 168/1.000°         |
| - lot n° 26 ..... | 196/1.000°         |
| - lot n° 27 ..... | 168/1.000°         |
|                   | <u>1000/1.000°</u> |

Groupe 5 :

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| - lot n° 5 .....  | 324/1.000°         |
| - lot n° 17 ..... | 338/1.000°         |
| - lot n° 27 ..... | 338/1.000°         |
|                   | <u>1000/1.000°</u> |

Groupe 6 :

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| - lot n° 6 .....  | 328/1.000°         |
| - lot n° 18 ..... | 336/1.000°         |
| - lot n° 28 ..... | 336/1.000°         |
|                   | <u>1000/1.000°</u> |

Groupe 7 :

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| - lot n° 7 .....  | 344/1.000°         |
| - lot n° 19 ..... | 328/1.000°         |
| - lot n° 29 ..... | 328/1.000°         |
|                   | <u>1000/1.000°</u> |

Groupe 8 :

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| - lot n° 8 .....  | 332/1.000°         |
| - lot n° 19 ..... | 142/1.000°         |
| - lot n° 20 ..... | 192/1.000°         |
| - lot n° 29 ..... | 142/1.000°         |
| - lot n° 30 ..... | 192/1.000°         |
|                   | <u>1000/1.000°</u> |

Groupe 9 :

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| - lot n° 9 .....  | 346/1.000°         |
| - lot n° 20 ..... | 327/1.000°         |
| - lot n° 30 ..... | 327/1.000°         |
|                   | <u>1000/1.000°</u> |

Groupe 10 :

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| - lot n° 10 ..... | 330/1.000°         |
| - lot n° 21 ..... | 335/1.000°         |
| - lot n° 31 ..... | 335/1.000°         |
|                   | <u>1000/1.000°</u> |

Groupe 11 :

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| - lot n° 11 ..... | 330/1.000°         |
| - lot n° 22 ..... | 335/1.000°         |
| - lot n° 32 ..... | 335/1.000°         |
|                   | <u>1000/1.000°</u> |

Groupe 12 :

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| - lot n° 12 ..... | 336/1.000°         |
| - lot n° 23 ..... | 332/1.000°         |
| - lot n° 33 ..... | 332/1.000°         |
|                   | <u>1000/1.000°</u> |

Groupe 13 :

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| - lot n° 13 ..... | 312/1.000°         |
| - lot n° 23 ..... | 165/1.000°         |
| - lot n° 24 ..... | 179/1.000°         |
| - lot n° 33 ..... | 165/1.000°         |
| - lot n° 34 ..... | 179/1.000°         |
|                   | <u>1000/1.000°</u> |

Groupe 14 :

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| - lot n° 14 ..... | 332/1.000°         |
| - lot n° 24 ..... | 334/1.000°         |
| - lot n° 34 ..... | 334/1.000°         |
|                   | <u>1000/1.000°</u> |

B) Sont également charges communes particulières aux deux groupes suivants de lots, les frais d'entretien, de réparation, éventuellement de reconstruction, des escaliers et passerelles qui desservent lesdits lots :

- Le Groupe 1 comprend :

- \* les lots 15 à 19,
- \* les lots 25 à 29,

A concurrence chacun de 100/1.000ème,

- le Groupe 2 comprend :

- \* les lots 20 à 24,
- \* les lots 30 à 34,

A concurrence chacun de 100/1.000ème,

21 -----

22 -----

23 -----

24 -----

## CHAPITRE VI

### - REGLEMENT DES CHARGES- PROVISIONS- - GARANTIES -

Article 24 : Les copropriétaires verseront au syndic, le jour de leur entrée en jouissance, une avance de trésorerie permanente, égale au quart du budget prévisionnel, -- exclusion faite des dépenses exceptionnelles telles que -- celles relatives à des travaux. -----

D'autre part, les copropriétaires devront verser au syndic : -----

1°- Au début de chaque exercice, une provision -- qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, -- ne pourra excéder VINGT pour cent ----- du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré, --

2°- En cours d'exercice, les sommes correspondant au remboursement des dépenses engagées et effectivement acquittées, aux dates qui seront fixées par le syndic ou, si ce dernier le juge plus à propos, des provisions trimestrielles qui ne pourront excéder chacune le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré et qui ---- s'imputeront sur le règlement définitif desdites dépenses

3°- Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à l'exécution des travaux d'amélioration prévus aux chapitres III et IV de la loi n° 65-557-- du 10 Juillet 1965 et visés aux articles 77 et suivants du présent règlement dans les conditions qui seront ---- fixées par décision de ladite assemblée. En outre, le --- syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, demander le -- versement d'une provision n'excédant pas le tiers du montant du devis estimatif de ces travaux.-----

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du -- mode de placement des fonds ainsi recueillis.-----

Article 25 : Les sommes dues au titre du précédent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, -- fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter--- de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.-----

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, garanties par les sûretés instituées par l'article 19 de la loi n° 65-557-- du 10 juillet 1965 (hypothèque légale et privilège du --- bailleur prévu par l'article 2101-1° du Code Civil).-----

En outre, les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du Code de procédure civile sont applicables-- au recouvrement desdites créances.-----

Article 26 : Les obligations de chaque copropriétaire -- sont indivisibles à l'égard du syndicat. En conséquence, -- ce dernier pourra exiger leur entière exécution de l'un-- quelconque des héritiers ou représentants du copropriétaire débiteur.-----

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

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

Article 27 : Les copropriétaires qui aggraveront par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des personnes à leur service, les charges communes, supporteront seuls les frais ou dépenses qui seraient ainsi occasionnés. Il pourra en être notamment ainsi pour les dégâts --- qui seraient causés aux plantations et pour les bris de glaces des portes d'entrée.-----

### TITRE III - ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE -

#### CHAPITRE Ier

#### - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES - - ASSEMBLEES GENERALES -

#### SYNDICAT :

Article 28 : La collectivité des copropriétaires est --- constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.-----

Il a 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 29 : 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 des SAUMONARDS",

Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera --- au moins deux copropriétaires différents. Il continuera --- tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents. Il prendra fin si la totalité de cet immeuble vient à appartenir à une seule personne. -----

Son siège est au PORT de BOYARDVILLE, rue des Albatros, commune de St-Georges d'Oléron (Chte-Mme),

ASSEMBLEES GENERALES :

1°- Première réunion :

Article 30 : 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.-----

2°- Convocations :

Article 31 : 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 trente-et-un mars au plus tard l'assemblée générale annuelle, celle-ci pourra être valablement convoquée par le conseil syndical 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. 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 président du conseil syndical, après une mise en demeure notifiée au syndic et restée infructueuse pendant plus de huit jours.-----

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 alors provoquer cette convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967.-----

Conformément à ce texte, le président du tribunal de grande instance statuant en référé peut à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger le mandataire de présider l'assemblée. L'assignation est délivrée au syndic.-----

Article 32 : Les convocations sont adressées aux copropriétaires par lettres recommandées, envoyées à leur domicile réel ou à un domicile par eux 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 les délais susindiqués ; elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé.-----

Article 33 : En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 40 ci-après.-----

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 recommencée : elle demeure pleinement valable à l'égard du nouveau copropriétaire.-----

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

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndicat ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée générale, et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.-----

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

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société, lequel peut assister à la réunion avec voix consultative.-----

Article 34 : 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 35 ci-après n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par l'application de l'article 44 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

### 3°- Contenu des convocations :

Article 35 : Les convocations contiennent l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée générale.-----

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

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

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

3°- le projet de modification du présent règle-  
ment de copropriété, de l'état descriptif de division ou  
de l'état de répartition des charges lorsque l'assemblée  
est appelée à modifier ces actes, notamment s'il est ---  
fait application des articles 19(alinéa 2); 44, 47 et 90,  
du présent règlement, et de l'article 30 (alinéa 3) de--  
la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 visé à l'article 77,  
alinéa 2, ci-après ; -----

4°- Les conditions essentielles du contrat pro-  
posé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à--  
autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la  
réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux --  
articles 50, 60, 44-f et 45-a, du présent règlement, ---

5°- Le projet de résolution, lorsque l'assemblée  
est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux  
articles 44-a et d, 63, 77, 82 et 87 du présent règle-  
ment, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à intro-  
duire une demande en justice.-----

Article 36 : Dans les six jours de la convocation, tout-  
copropriétaire ou le conseil syndical 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'as-  
semblée générale le ou les documents prévus à l'article-  
précédent qui correspondent à la question sur laquelle--  
il est demandé que l'assemblée soit appelée à statuer.--

La personne qui convoque l'assemblée générale --  
doit notifier aux membres de cette assemblée, cinq jours  
au moins avant la date de la réunion, un état des ques-  
tions 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.-----

#### 4°- Tenue des assemblées générales :

Article 37 : L'assemblée générale se réunit, soit dans--  
l'immeuble, soit au lieu fixé par la convocation.-----

Article 38 : L'assemblée générale élit son président.---

Est élu celui des copropriétaires présent ayant-  
recueilli le plus grand nombre de suffrages ; en cas ---  
d'égalité de suffrages entre eux, le président est dési-  
gné par voie de tirage au sort parmi les copropriétaires  
présents et ayant recueilli le plus grand nombre de suf-  
frages.-----

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

Dans le cas prévu à l'article 31 du présent règlement, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte s'il est judiciairement chargé de ce faire.-----

Article 39 : Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire. Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée présents et acceptants qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quotes-parts de copropriété, 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 les quotes-parts qui leur incombent dans les diverses charges communes, le nombre de voix dont ils disposent. Cette feuille est émarginée 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 40 : Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. En outre, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires.-----

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui 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 41 : Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour porté sur les convocations. -----

Il est établi un procès-verbal des délibérations 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 les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.-----

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

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

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic.-----

5°- Nombre de voix des copropriétaires :

Article 42 : 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 des quotes-parts 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.-----

Lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales définies aux articles 23 ----- du présent règlement, seuls participent au vote les copropriétaires à qui ces charges incombent, chacun d'eux disposant alors d'un nombre de voix proportionnel à sa contribution dans les dépenses en cause.---

6°- Majorités :

Article 43 : Les décisions autres que celles visées aux articles 44 et 45 ci-après sont prises à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix.---

Article 44 : L'assemblée générale, réunie sur première convocation, ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :--

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions entrant dans le champ d'application de l'article précédent, relatif à l'administration courante de l'immeuble. Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminée, sauf à propos de l'engagement de certaines dépenses dont le montant n'excède pas la limite fixée par ladite délégation. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.-----

b) la désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical.-----

c) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.-----

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

e) la modification de la répartition des charges visées aux articles 23 et suivants du présent règlement, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.-----

f) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes de l'immeuble ou sur des 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 statue à la majorité des voix des seuls copropriétaires présents ou représentés.-----

Article 45 : L'assemblée générale ne peut adopter qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix, les décisions concernant : -----

a) les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article 44-fci-dessus, -----

b) les travaux immobiliers définis aux articles 77 et suivants 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.-----

#### 7°- Décisions requérant l'unanimité :

Article 46 : 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'immeuble.-----

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

Article 47 : Sous réserve du cas prévu à l'article 44-e ci-dessus, et des dispositions des articles 11 et 12 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.-----

8°- Effets des décisions :

Article 48 : 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 sous pli recommandé ou remis contre-récépissé. Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

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

CHAPITRE II

- SYNDIC -

a) Nomination - Durée des Fonctions - Rémunérations -

Article 49 : Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale statuant ainsi qu'il est dit à l'article 54 du présent règlement. Il peut être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Article 50 : L'assemblée générale fixe la rémunération du syndic et détermine la durée de ses fonctions, laquelle ne peut excéder trois ans.

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

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, la SCI LES SAUMONARDS exercera à titre provisoire les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Pendant cette période, il aura droit à la rémunération prévue par le tarif en vigueur de la chambre syndicale des administrateurs de biens.

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

Article 51 : 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 52 : 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 par l'article 49 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967.-----

b) Attributions -

Article 53 : 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 sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder à de 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 par le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967.-----

Article 54 : 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 montant du devis ~~approximatif~~ estimatif des travaux.-----

Article 55 : Le syndic engage et congédie le personnel du syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.-----

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

Article 56 : Le syndic établit et tient à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 17 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 un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.-----

En cours d'année, le syndic fait connaître immédiatement au président du conseil syndical les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.-----

Article 57 : Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 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 des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, de ces procès-verbaux.-----

Article 58 : Le syndic tient la comptabilité du syndicat. Il l'organise de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat. Il prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée générale.-----

Il peut exiger le versement des avances et des provisions à l'article 24 du présent règlement.-----

Article 59 : 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 de MILLE Francs,-----

pour le règlement des dépenses ; ce montant peut être modifié par l'assemblée générale.-----

Article 60 : Toute convention entre le syndicat et le 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 syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associées, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.-----

Article 61 : 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 1967.-----

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

Article 62 : Le syndic a tous pouvoirs pour poursuivre, -- contre tout copropriétaire qui ne paie pas sa quote-part dans les charges communes, le 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 l'autorisation de l'assemblée générale.-----

Article 63 : 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 se faire représenter par ---- l'un de ses préposés.-----

D'autre part, le syndic peut, par délégation de -- l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 44 ci-dessus, recevoir les pouvoirs néces- saires à la réalisation d'une opération déterminée.-----

### CHAPITRE III

#### - CONSEIL SYNDICAL -

Article 64 : En vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical composé -- de SIX membres.-----

Ces derniers sont choisis parmi les coproprié- taires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle -- attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leurs -- conjoints et leurs représentants légaux peuvent être mem- bres du conseil syndical.-----

Le syndic, son conjoint et ses préposés, même -- s'ils sont copropriétaires ou associés, ne peuvent être -- membres du conseil syndical.-----

Article 65 : Les membres du conseil syndical sont élus -- pour une durée de trois ans par l'assemblée générale sta- tuant à la majorité prévue à l'article 44 du présent ---- règlement.-----

Ils sont rééligibles.-----

Ils peuvent être révoqués par l'assemblée généra- le statuant à la même majorité.-----

Article 66 : L'assemblée peut, si elle le juge à propos, -- désigner un ou plusieurs membres suppléants dans les ---- mêmes conditions que les membres titulaires.-----

En cas de cessation définitive des fonctions des- membres titulaires, les membres suppléants siègent au ---- conseil syndical au fur et à mesure des vacances, dans -- l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et -----

jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.-----

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.-----

Article 67 : Les fonctions de président et de membres du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.----

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat leur sont remboursés par le syndicat.-----

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical peut se faire assister (experts comptables, conseils juridiques, architectes), ainsi que les frais de fonctionnement dudit conseil sont payés par le syndicat sur l'indication du président du conseil syndical, dans le cadre des dépenses générales de l'administration de l'immeuble.-----

Article 68 : Le conseil syndical élit un président parmi ses membres.-----

Il se réunit à la demande du président au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée ; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion.-----

Les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité simple, à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés.----

Article 69 : Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même

L'institution du conseil ne comporte aucune restriction des pouvoirs du syndic vis-à-vis des tiers. Les avis donnés par le conseil à l'assemblée générale ou au syndic ne lient pas ces derniers.-----

Article 70 : Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.-----

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant dans les conditions fixées par l'article 44 du présent règlement.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical habilités à cet effet par ce dernier peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic, et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.-----

Article 71 : Le conseil syndical présente chaque année--  
un rapport à l'assemblée générale sur l'exécution de son  
mandat.-----

Les avis et délibérations du conseil syndical --  
sont constatés par des procès-verbaux, signés par les --  
membres qui y auront pris part. Les copies ou extraits--  
qu'il y aurait lieu d'en fournir seront signés par le --  
syndic.-----

#### TITRE IV - ASSURANCES

Article 72 : Le syndicat sera assuré contre : -----

1°- l'incendie, la foudre, les explosions, les -  
dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts --  
des eaux et les bris des glaces (avec renonciation au--  
recours contre les copropriétaires de l'immeuble occu-  
pant un appartement, local ou garage ou contre les loca-  
taires et occupants de ces locaux), -----

2°- le recours des voisins et le recours des ---  
locataires ou occupants, -----

3°- la responsabilité civile pour dommages cau-  
sés aux tiers par les parties communes et éléments ----  
d'équipement commun de l'immeuble (défauts d'entretien--  
ou de réparations, vices de construction), -----

Les ascenseurs feront l'objet d'une assurance---  
spéciale contre les dommages causés aux tiers.-----

Il est précisé que les copropriétaires 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 des copropriétei-  
res. -----

Article 73 : Les questions relatives aux assurances se-  
ront débattues et réglées par l'assemblée générale, ou,-  
lorsque les assurances ont trait à des services et élé-  
ments d'équipement commun, par les copropriétaires in-  
téressés à qui incomberont le paiement des primes corres-  
pondantes.-----

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

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

Article 74 : Chaque propriétaire sera tenu d'assurer à--  
une compagnie agréée par l'assemblée des copropriétaires  
en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu  
et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion  
du gaz, les accidents causés par l'électricité et les --  
dégâts des eaux. Il devra imposer à ses locataires ----  
l'obligation d'assurer convenablement leurs risques lo-  
catifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres ---  
copropriétaires et des voisins.-----

Article 75 : En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée générale, à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par cette assemblée.-----

Article 76 : Les indemnités de sinistre seront affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction du ou des bâtiments sinistrés. Dans le cas où elles seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état telle qu'elle serait finalement décidée par l'assemblée générale, le syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.-----

## TITRE V - TRAVAUX IMMOBILIERS

### - AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATION-

#### a) Améliorations -

Article 77 : 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'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux. L'assemblée fixera alors, à la même majorité : -----

a) 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 de dépenses plus élevée, -----

b) La répartition des dépenses de fonctionnement d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement commun transformés ou créés, -----

Article 78 : Aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne pourra faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu de l'article qui précède. Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût des travaux dont s'agit.-----

Article 79 : La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article 77 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, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.

Toutefois, la décision précitée ne sera pas exécutoire à l'égard du copropriétaire qui se sera opposé à son adoption et aura, dans le délai prévu à l'article 42, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, saisi le tribunal de grande instance au motif que l'amélioration décidée présenterait un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble. Elle sera définitivement inopposable audit copropriétaire en cas de décision judiciaire ayant fait droit à sa demande et acquis l'autorité de la chose jugée.

Article 80 : La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal en matière civile. Toutefois, les sommes visées ci-dessus 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 de règlement différé prévue au présent article n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

Article 81 : Il est ici rappelé les dispositions de l'article 30, alinéa 4, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ainsi conçues :

"Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25-b, toute copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus ; le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutés, les

autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.-----

b) Surélévation - Addition -

Article 82 : La surélévation ou la construction de ---- bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage- privatif ne peut être réalisée par les soins du syndi- cat que si la décision en est prise à l'unanimité de -- ses membres.-----

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit-- de surélever l'un des bâtiments existants exige, outre- la majorité des membres du syndicat représentant au ---- moins les trois quarts des voix, l'accord des copro- priétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et la confirmation, par une assemblée spéciale des co- propriétaires des lots composant le bâtiment à suréle- ver, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.-----

Article 83 : Les copropriétaires qui subiraient un pré- judice par suite de l'exécution des travaux de surélé- vation en raison, soit d'une diminution définitive de-- la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance- grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations,- ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble --- des copropriétaires et répartie selon la proportion --- initiale des droits de chacun dans les parties communes

- RECONSTRUCTION -

Article 84 : En cas de destruction totale ou partielle- de l'un des bâtiments de l'immeuble, les copropriétai- res des lots situés dans ce bâtiment se réuniront en -- assemblée générale pour décider de reconstruire ou de-- ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette déci- sion sera prise à la majorité des voix de ces proprié- taires.-----

Toutefois, si la destruction affectait moins de la moitié des lots du bâtiment en cause, la remise en- état de ce dernier serait obligatoire dans le cas où la majorité des copropriétaires desdits lots le demande- rait.-----

Article 85 : Les dépenses de reconstruction ou de ---- remise en état seront réparties entre les coproprié- taires du bâtiment sinistré, dans les mêmes proportions que les charges d'entretien et de réparation afférentes à ce bâtiment.-----

Chaque copropriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant-- soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'inté-- gralité de ses droits dans la copropriété et dans l'in-- demnité d'assurance, mais à la charge pour l'acquéreur,-- subrogé purement et simplement dans les droits et obli-- gations de son cédant, de se conformer à toutes les sti-- pulations du présent règlement, et notamment celles du-- présent article, qui devront être expressément visées-- dans l'acte de cession.-----

Le versement de la part contributive de chaque-- copropriétaire dans les frais de remise en état ou de -- reconstruction bénéficie de la garantie indiquée à l'ar-- ticle 25 ci-dessus. -----

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

Article 86 : Les indemnités représentatives des locaux-- sinistrés seront affectées par le syndicat au règlement-- des dépenses entraînées par la reconstruction ou la re-- mise en état de ces locaux.-----

Article 87 : Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des amé-- liorations ou additions par rapport à l'état antérieur-- au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une déci-- sion préalable de l'assemblée générale des coproprié-- taires statuant dans les conditions indiquées à l'arti-- cle 77 du présent règlement.-----

Le coût des travaux se rapportant aux améliora-- tions ou additions sera réparti selon les règles énon-- cées audit article 77. -----

Article 88 : Si la reconstruction ou la remise en état-- n'est pas décidée, il sera procédé comme suit : -----

- En cas de destruction totale, le bâtiment ---- sinistré sera mis en vente aux enchères publiques ; les-- indemnités d'assurances et le produit de la cession se-- ront réparties par le syndicat entre tous les coproprié-- taires, au prorata de leur quote-part de propriété des-- parties communes.-----

- En cas de destruction partielle, le syndicat-- rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux co-- propriétaires des lots non reconstitués. A défaut ----- d'accord entre les parties, le prix de rachat sera ---- déterminé par deux experts désignés, l'un par le syndi-- cat, l'autre par le copropriétaire sinistré. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert --- pour les départager. En cas de désaccord sur le choix -- du tiers expert, il sera nommé par le président du tri-- bunal de grande instance du lieu de situation de l'im-- meuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.-----

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

## TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

### 1°) Litiges -

Article 89 : Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.-----

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

En cas de modification, par l'assemblée générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue, ainsi qu'il est dit à l'article 47 ci-dessus, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 77 du présent règlement.-----

### 2°) Modification du règlement de copropriété -

Article 90 : 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 sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

Article 91 : L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.-----

3°) Constitution de syndicats secondaires -

Article 92 : Les copropriétaires dont les lots composant l'un des bâtiments de l'immeuble pourront, réunis en ----- assemblée générale, décider la constitution entre eux, ----- d'un syndicat secondaire, dans les conditions et avec les effets prévus à l'article 27 de la loi n° 65-557 du 10 ----- juillet 1965.-----

4°) Publicité foncière -

Article 93 : Le présent règlement de copropriété sera ----- publié au bureau des hypothèques de MARENNES (Chte-Mme; ----- conformément à la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.-----

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.-----  
Mention des présentes est consentie partout où ----- besoin sera.-----

5°) Election de domicile -

Article 94 : Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndicat d'une autre élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de ROCHEFORT sur MER (Chte-Mme)

- DONT ACTE - Sur 50 pages,  
Fait et passé à Saint-Pierre d'Oléron,  
En l'office notarial,

Et après lecture du présent acte, aux parties, par le notaire soussigné, cet acte a été signé, savoir :  
L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT SIX,  
Le onze avril,

Par le comparant,

Et par Maître Patrick MOQUAY, notaire associé soussigné,