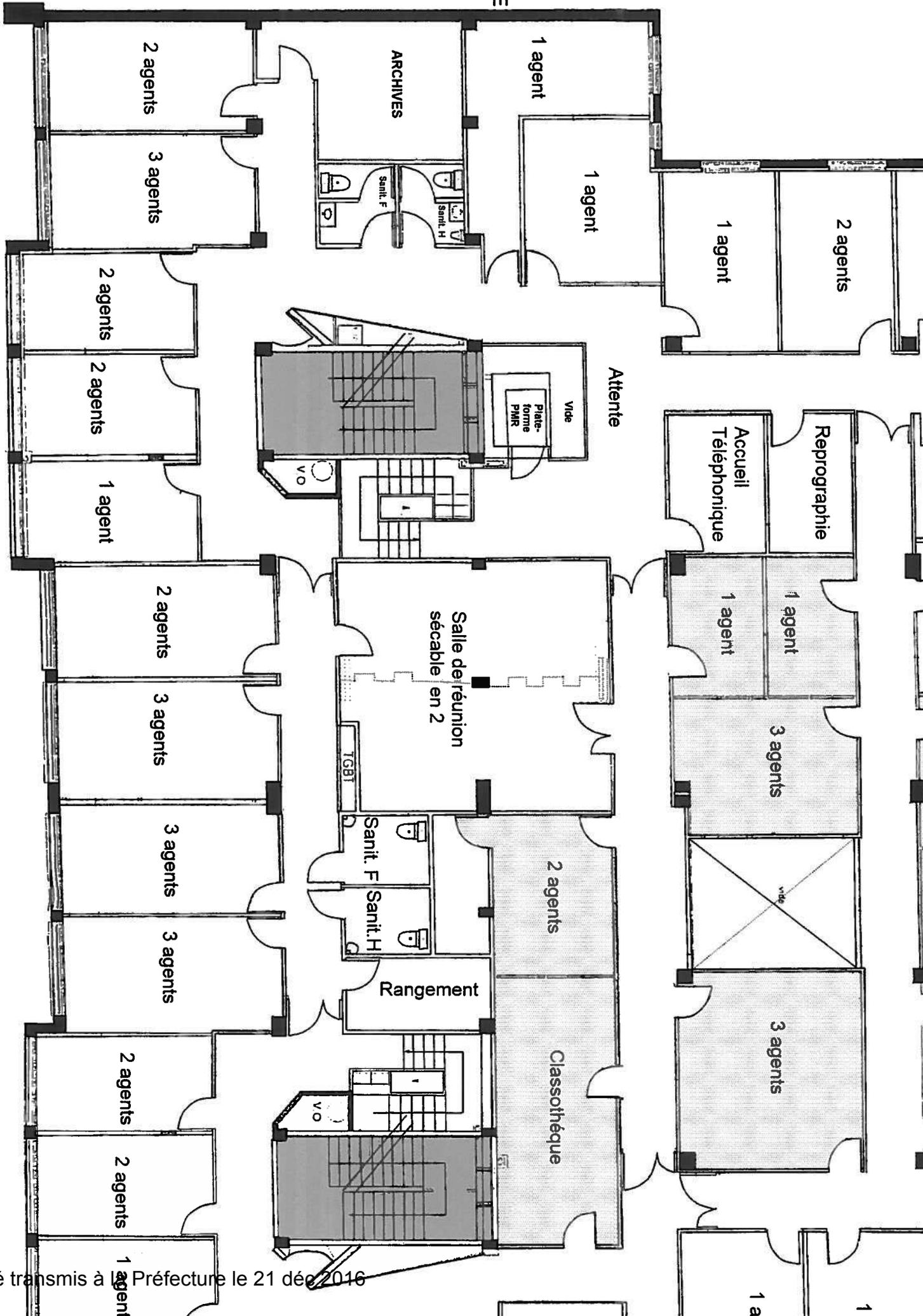
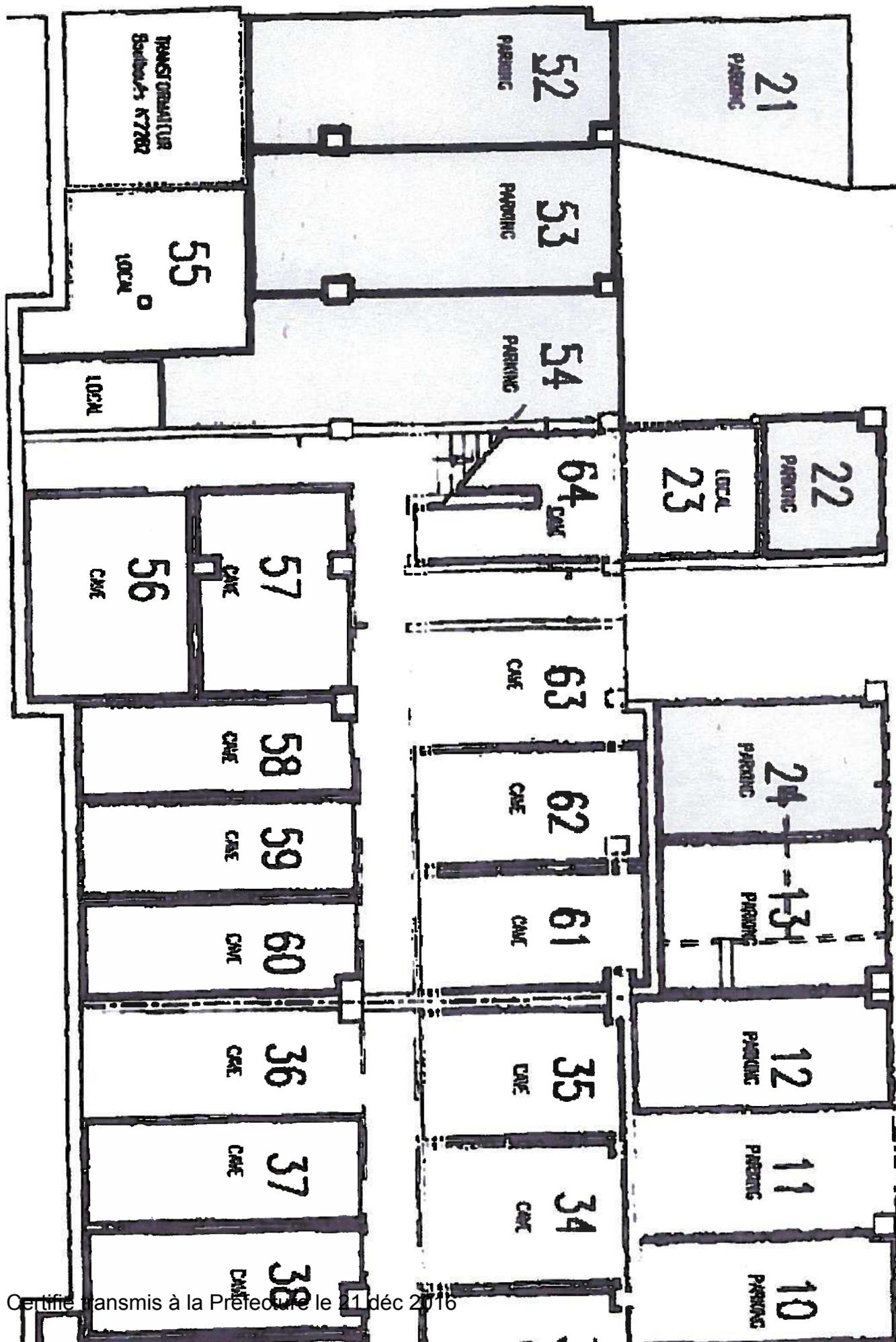


MMEUBLE
MITOYEN





34 Bd Baud
13203009

T

0562

**DROIT DE TIMBRE PAYÉ SUR ÉTAT
AUTORISATION N° 1 du 1^{er} MARS 1980**

FORMALITÉ UNIQUE

GURR/MM

L'AN DEUX MILLE

LE TROIS AVRIL.

Maître Guy ROUSSET-ROUVIERE, soussigné, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Guy ROUSSET-ROUVIERE, Christian ROUSSET-ROUVIERE et Eric ROUSSET-ROUVIERE, Notaires associés", titulaire d'un Office notarial à MARSEILLE (1^{er}) 18 rue Paradis,

A reçu le présent acte authentique contenant :

**REGLEMENT DE COPROPRIETE
AVEC ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

A LA REQUETE DE :

1 - Madame **COSTE** Marie Madeleine Paule Geneviève, sans profession, épouse de Monsieur DOUCEDE Pierre Raoul Louis Christian, avec lequel elle demeure à TOULON (VAR), 7 rue Racine, née à MARSEILLE (BDR) le 19 novembre 1925.

Mariée avec Monsieur Pierre DOUCEDE sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts, sans clause restrictive de la capacité civile de l'épouse, ni prescriptive d'emploi ou de remploi, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me DE GUILHERMIER, lors Notaire à ORANGE, le 23 avril 1946, préalable à leur union célébrée en la Mairie de MARSEILLE le 29 avril 1946.

2 - Madame **DOUCEDE** Marie Françoise Madeleine Denise, sans profession, épouse de Monsieur CAZALI Michel Paul Henri, avec lequel elle demeure à VERSAILLES (YVELINES), rue des Réservoirs n°24, née à MARSEILLE (BDR) le 20 avril 1947.

Mariée avec Monsieur Michel CAZALI, sans contrat préalable à leur union célébrée en la Mairie de TOULON le 3 octobre 1969.

G. R. M. S.

Commission permanente du 16 Mars 2016
Monsieur **DOUCEDE** Philippe Monique Marie Suzanne Renée, sans profession, épouse de Monsieur BENISTAN Gérard Denis Robert, avec lequel elle demeure à PARIS (15^{ème}) 62 rue Brancion, née à MARSEILLE (BDR) le 19 août 1948.

Mariée avec Monsieur BENISTAN sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me Jacques COURET, notaire à TOULON, le 2 septembre 1972, préalable à leur union célébrée en la Mairie de TOULON le 29 septembre 1972.

Etant ici précisé que Madame Monique DOUCEDE a été prénommée par erreur dans les titres antérieurs Monique Marie Renée Suzanne, alors que ses prénoms dans l'ordre de l'état-civil sont Monique Marie Suzanne Renée, ainsi que justifié par un extrait de son acte de naissance délivré par la Mairie de MARSEILLE le 2 décembre 1999, demeuré ci-annexé après mention, Monsieur le Conservateur du bureau des Hypothèques étant requis de procéder à la rectification de l'état-civil de Madame Monique DOUCEDE, dans le sens sus indiqué.

4 - Monsieur **DOUCEDE** Marc Germain Louis Marie, greffier en chef, demeurant à FONTAINE CHAALIS (60300), 3 Grande Rue, les Petits Ponts, né à MARSEILLE (BDR) le 24 juillet 1950.

Epoux de Madame MOURGE Mireille Thérèse Louise, avec laquelle il est marié sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me GAUTIER, notaire à ISLE SUR SORGUE, le 11 juin 1975, préalable à leur union célébrée en la Mairie de THOR (VAUCLUSE) le 28 juin 1975.

5 - Monsieur **DOUCEDE** Jacques Marie Henri, greffier en chef, demeurant à LE CHESNAY (78150), 29 rue Maréchal de Lattre de Tassigny, né à TOULON (VAR) le 7 décembre 1953.

Epoux de Madame BERENGER Solange Thérèse Marie, avec laquelle il est marié sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me COURET, notaire à TOULON, le 22 mai 1976, préalable à leur union célébrée en la Mairie d'ORANGE le 26 juin 1976.

6 - Monsieur **DOUCEDE** Philippe Jean Marie François, greffier, demeurant à LE PRADET (83220), avenue du Commandant Houot, "l'Alcyone", né à TOULON (VAR) le 8 novembre 1957.

Epoux de Madame MABILLE DU CHESNE Magali Ginette Jacqueline, avec laquelle il est marié sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me JOURNAUD, notaire à TOULON, le 30 juin 1983, préalable à leur union célébrée en la Mairie de SAINT MAXIMIN le 2 septembre 1983.

7 - Madame **COSTE** Pierrette Louise Marie Madeleine, sans profession, épouse de Monsieur Jean Edmond Léopold DOUCEDE, avec lequel elle demeure à MARSEILLE 6^{ème}, 10 rue Stanislas Torrents, née à MARSEILLE (BDR) le 10 novembre 1921.

Mariée avec Monsieur DOUCEDE sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me JAN, lors

g. g. M. D.

notaire à MARSEILLE, le 15 octobre 1941, préalable à leur union célébrée en la Mairie de MARSEILLE le 16 octobre 1941.

8 - Madame **DOUCEDE** Régine Marie Geneviève, sans profession, épouse de Monsieur BURTEZ Daniel Lucien, avec lequel elle demeure à MARSEILLE 6^{ème}, 27 avenue Cantini,

née à MARSEILLE (BDR) le 19 octobre 1942.

Mariée avec Monsieur BURTEZ sous le régime de la séparation de biens avec société d'acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Mes DEYDIER et MALAUZAT, lors notaires à MARSEILLE, le 25 octobre 1962, préalable à leur union célébrée en la Mairie de MARSEILLE le 25 octobre 1962.

9 - Madame **DOUCEDE** Annick Marie Madeleine Louise, sans profession, épouse de Monsieur GALLARD Alain Henry Joseph, avec lequel elle demeure à MARSEILLE 6^{ème}, 27 avenue Cantini,

née à MARSEILLE (BDR) le 22 juin 1948.

Mariée avec Monsieur GALLARD sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me Denis ROUSSET-ROUVIERE, lors notaire à MARSEILLE, le 23 juin 1970, préalable à leur union célébrée en la Mairie de MARSEILLE le 1^{er} juillet 1970.

Etant ici précisé que Madame Annick DOUCEDE a été prénommée par erreur dans les titres antérieurs Annick Madeleine Marie Louise ou Annick Marie, alors que ses prénoms dans l'ordre de l'état-civil sont Annick Marie Madeleine Louise, ainsi que justifié par un extrait de son acte de naissance délivré par la Mairie de MARSEILLE le 2 décembre 1999, demeuré ci-annexé après mention, Monsieur le Conservateur du bureau des Hypothèques étant requis de procéder à la rectification de l'état-civil de Madame Annick DOUCEDE, dans le sens sus indiqué.

10 - Madame **DOUCEDE** Marie Hélène Jeanne Pierrette, gérante de société, épouse de Monsieur PUJOL Jean François René Marie, avec lequel elle demeure à MARSEILLE 8^{ème}, Résidence Perier, 30 bd Gaston Crémieux,

née à MARSEILLE (BDR) le 20 janvier 1945.

Mariée avec Monsieur PUJOL sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me Denis ROUSSET-ROUVIERE, notaire susnommé, le 14 novembre 1968, préalable à leur union célébrée en la Mairie de MARSEILLE le 16 novembre 1968.

11 - Monsieur **DOUCEDE** Bruno Jacques Régis, expert immobilier, demeurant à CALUIRE (69300), Villa le Belvédère, 1056 chemin des Bruyères,

né à MARSEILLE (BDR) le 5 janvier 1961.

Epoux de Madame Béatrice Barbara BERGER, avec laquelle il est marié sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me SICARD, notaire à LYON, le 26 décembre 1982, préalable à leur union célébrée en la Mairie de LYON (6^{ème}) le 6 janvier 1983.

Propriétaires de l'immeuble ci-après désigné, sis à MARSEILLE 3^{ème}, boulevard Bouès, 34 a et 34 b.

g. D. M. D.

PRESENCE-REPRESENTATION

1 - Madame Pierre DOUCEDE, née COSTE, est ici présente.

2 - Madame CAZALI, Madame BENISTAN, Monsieur Marc DOUCEDE, Monsieur Jacques DOUCEDE et Monsieur Philippe DOUCEDE ne sont pas présents.

Ils sont tous représentés par leur mère, Madame Pierre DOUCEDE, en vertu des pouvoirs qu'ils lui ont consentis suivant actes sous seings privés demeurés ci-annexés après mention, auxquels il est référé.

3 - Madame Jean DOUCEDE, née COSTE, est ici présente.

4 - Madame BURTEZ, Madame GALLARD, Madame PUJOL et Monsieur Bruno DOUCEDE ne sont pas présents.

Ils sont tous représentés par leur mère, Madame Jean DOUCEDE, en vertu des pouvoirs qu'ils lui ont consentis suivant actes sous seings privés demeurés ci-annexés après mention, auxquels il est référé.

PAR CES PRESENTES, les parties, préalablement au REGLEMENT DE COPROPRIETE avec ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION objet des présentes, exposent ce qui suit :

EXPOSE

DESIGNATION

Les Consorts DOUCEDE sont propriétaires d'un immeuble situé Commune de MARSEILLE 3^{ème}, boulevard Bouès, n°s 34 a et 34 b,

Figurant au cadastre actuellement dite Commune, quartier BELLE DE MAI, section L sous le n°147 pour une contenance de 10 ares 81 ca, lieudit 34, 34 a et 34 b boulevard Bouès.

Ladite parcelle L/147 provenant de la division de la parcelle L/115 d'une contenance de 16 ares 29 ca (PV du cadastre publié le 2 février 1999, volume 99P n°685).

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit immeuble appartient aux Consorts DOUCEDE, de la manière et ainsi qu'expliqué ci-après :

I - DONATION à Mmes Pierrette et Marie Madeleine DOUCEDE, nées COSTE

Ledit immeuble appartenait pour une plus grande contenance à Mesdames Pierrette et Marie Madeleine DOUCEDE, nées COSTE, par suite de la donation qui leur en a été consentie en nue-propiété, pour moitié chacune :

Par Monsieur Pierre Marie Joseph Isidore COSTE, huissier honoraire, et Madame Marie Louise Gustavie Germaine GUIGUE, son épouse, demeurant ensemble à MARSEILLE, 10 rue Stanislas Torrents, nés le mari à ORGON (BDR) le

g. D. M. D.

12 octobre 1893 et l'épouse à ST RAMBERT SUR LOIRE (LOIRE) le 29 novembre 1891,

suyvant acte reçu par Me Denis ROUSSET-ROUVIERE, lors notaire à MARSEILLE, le 26 mars 1965, publié au 1^{er} bureau des Hypothèques de MARSEILLE le 3 mai 1965, volume 4249 n°25.

L'usufruit réservé par les donateurs s'est éteint par suite de leur décès survenu à MARSEILLE: celui de Monsieur Pierre COSTE, le 3 octobre 1966, celui de Madame COSTE née GUIGUE, le 22 septembre 1967.

II - DONATION par Mme Pierrette DOUCEDE

Suyvant acte reçu aux présentes minutes le 26 juin 1981, publié au 1^{er} bureau des Hypothèques de MARSEILLE le 12 février 1982, volume 3619 n°13, suivi d'une attestation rectificative en date du 15 avril 1982 publiée le même jour, volume 3669 n°30,

Madame Pierrette COSTE, épouse de Monsieur Jean DOUCEDE, susnommée, a fait donation notamment de la moitié en nue-propiété de l'immeuble objet des présentes, pour une plus grande contenance, pour y réunir l'usufruit au décès du survivant de Monsieur et Madame Jean DOUCEDE, à chacun de ses quatre enfants, à raison d'un/quart chacun :

- 1 - Madame Régine BURTEZ.
 - 2 - Madame Annick GALLARD.
 - 3 - Madame Marie Hélène PUJOL.
 - 4 - Monsieur Bruno DOUCEDE,
- tous quatre susnommés.

Au cours dudit acte, ledit immeuble a été évalué pour une plus grande contenance, à la somme de 2.000.000 de frs en pleine propriété.

III - DONATION par Mme Marie Madeleine DOUCEDE et PARTAGE

Suyvant acte reçu par Me JOURNAUD, notaire associé à TOULON, le 31 juillet 1981, publié au 1^{er} bureau des Hypothèques de MARSEILLE le 16 avril 1982, volume 3672 n°5,

Madame Marie Madeleine COSTE, épouse de Monsieur Pierre DOUCEDE, susnommée, a fait donation notamment de la moitié en nue-propiété de l'immeuble objet des présentes, pour une plus grande contenance, pour y réunir l'usufruit au décès du survivant de Monsieur et Madame Pierre DOUCEDE, à chacun de ses cinq enfants:

- 1 - Madame Marie Françoise CAZALI.
- 2 - Madame Monique BENISTAN.
- 3 - Monsieur Marc DOUCEDE.
- 4 - Monsieur Jacques DOUCEDE.

5 - Monsieur Philippe DOUCEDE.
tous cinq susnommés.

La donation portant tant sur des biens donnés par Madame Pierre DOUCEDE, que sur des biens donnés par Monsieur et Madame Pierre DOUCEDE, il a été procédé en l'acte au partage des biens donnés. Il en résulte que la moitié en nue-propriété de l'immeuble objet des présentes a été attribuée à concurrence d'1/5^{ème} indivis à chacun des cinq enfants donataires.

Le partage a eu lieu moyennant une soulte à la charge de chacun de Messieurs Marc, Jacques et Philippe DOUCEDE, savoir : Monsieur Marc DOUCEDE, payable à Madame CAZALI, d'un montant de DOUZE MILLE FRANCS; Monsieur Jacques DOUCEDE, payable également à Madame CAZALI, d'un montant de MILLE FRANCS, et à Madame BENISTAN, d'un montant de SIX MILLE FRANCS; Monsieur Philippe DOUCEDE, payable à Madame BENISTAN, d'un montant de SEPT MILLE FRANCS; lesdites soultes quittancées en l'acte.

Au cours dudit acte, ledit immeuble a été évalué pour une plus grande contenance, à la somme de 2.000.000 de frs en pleine propriété.

CERTIFICAT D'URBANISME

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, l'immeuble objet des présentes a été détaché d'une propriété de plus grande contenance, située Commune de MARSEILLE 3^{ème}, 100 rue Loubon, et 34 a et 34 b boulevard Bouès, cadastrée section L sous le n°115 pour 16 ares 29 ca. Ladite parcelle L/115 devenue:

- L/148 pour 5 ares 45 ca, terrain restant la propriété des Cts DOUCEDE.
- L/147, pour 10 ares 81 ca, immeuble objet de la présente mise en copropriété.

Dans le cadre de l'article L 111-5 du Code de l'Urbanisme, un certificat d'urbanisme a été délivré par la Mairie de MARSEILLE le 19 mars 1999, sous le n°99.4.0010 CU, dont copie est demeurée ci-annexée après mention.

CERTIFICAT DE NON PERIL

L'immeuble sus désigné a fait l'objet d'un certificat de non péril délivré par la Mairie de MARSEILLE, service prévention et gestion des risques, à la date du 12 octobre 1998, demeuré ci-annexé après mention.

CERTIFICAT DE NON PROCEDURE D'INSALUBRITE

L'immeuble sus désigné a fait l'objet en outre d'un courrier émanant de la Mairie de MARSEILLE, service communal d'Hygiène et de la Santé, en date du 11 janvier 2000, duquel il résulte que l'immeuble objet des présentes n'a fait l'objet d'aucune procédure d'insalubrité. Lequel courrier est demeuré ci-annexé après mention.



TITRE I

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'état descriptif de division concerne l'immeuble sus relaté, sis à MARSEILLE 3^{ème}, boulevard Bouès, n°s 34 a et 34 b,

Figurant au cadastre quartier BELLE DE MAI, actuellement sous le n°147 de la section L pour une contenance de 10 ares 81 ca, lieudit 34 bld Bouès, 34 a bld Bouès et 34 b bd Bouès.

Ledit immeuble partie à usage d'habitation et partie à usage de bureau est composé de trois corps de bâtiments accolés, dénommés A - B et C sur le plan ci-annexé dont il est question ci-après:

- bt A : de quatre étages sur sous-sol et rez-de-chaussée, donnant sur le bd Bouès, ayant entrée au 34 a.

- bt B : de quatre étages sur sous-sol et rez-de-chaussée, donnant sur le bd Bouès, ayant entrée au 34 b.

- bt C : d'un étage sur sous-sol et rez-de-chaussée, donnant sur l'arrière, les locaux du rez-de-chaussée ayant une entrée privative au 34 a du bld Bouès,

l'accès aux parkings et locaux sous-sols étant commun (à droite du bt A sur le plan ci-joint).

PLAN

Est demeuré ci-annexé après mention plan établi par la SCP FRAISSE-ARNEL, géomètres experts à MARSEILLE, 14 rue Saint Sébastien, à la date du 29 janvier 1999, modifié à la date du 22 décembre 1999.

Lequel comporte dans sa première partie le tableau récapitulatif de la division effectuée, avec les surfaces réelles et pondérées de tous les locaux, les millièmes de bâtiments et les millièmes généraux, calculés par le géomètre.

DESIGNATION DES LOTS

L'immeuble sus désigné est divisé en 76 LOTS, dont la désignation est ci-après établie, laquelle se réfère aux indications portées sur le plan ci-annexé.

CORPS DE BATIMENT SUR L'ARRIERE
BT C DU PLAN

AU SOUS-SOL

LOT NUMERO UN consistant en :

Un parking portant le n°1 et entouré de bleu foncé sur le plan ci-joint,
Avec les 19/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 5/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment C.

LOT NUMERO DEUX consistant en :

Un parking portant le n°2 et entouré de rouge sur le plan ci-joint,
Avec les 12/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 3/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment C.

LOT NUMERO TROIS consistant en :

Un parking portant le n°3 et entouré de mauve sur le plan ci-joint,
Avec les 11/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 3/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment C.

LOT NUMERO QUATRE consistant en :

Un parking portant le n°4 et entouré de bleu clair sur le plan ci-joint,
Avec les 11/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 3/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment C.

LOT NUMERO CINQ consistant en :

Un parking portant le n°5 et entouré de jaune sur le plan ci-joint,
Avec les 11/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 3/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment C.

LOT NUMERO SIX consistant en :

Un parking portant le n°6 et entouré de vert sur le plan ci-joint,
Avec les 11/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 3/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment C.





LOT NUMERO SEPT consistant en :

Un parking portant le n°7 et entouré de bleu foncé sur le plan ci-joint,
Avec les 14/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 4/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment C.

LOT NUMERO HUIT consistant en :

Un parking portant le n°8 et entouré de vert sur le plan ci-joint,
Avec les 12/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 3/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment C.

LOT NUMERO NEUF consistant en :

Un parking portant le n°9 et entouré de rouge sur le plan ci-joint,
Avec les 12/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 3/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment C.

LOT NUMERO DIX consistant en :

Un parking portant le n°10 et entouré de bleu clair sur le plan ci-joint,
Avec les 11/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 3/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment C.

LOT NUMERO ONZE consistant en :

Un parking portant le n°11 et entouré de jaune sur le plan ci-joint,
Avec les 12/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 3/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment C.

LOT NUMERO DOUZE consistant en :

Un parking portant le n°12 et entouré de bleu foncé sur le plan ci-joint,
Avec les 12/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 3/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment C.

LOT NUMERO TREIZE consistant en :

Un parking portant le n°13 et entouré de vert sur le plan ci-joint,
Avec les 14/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 4/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment C.

g. D. M.D



LOT NUMERO QUATORZE consistant en :

Un parking portant le n°14 et entouré de rouge sur le plan ci-joint,
Avec les 11/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 3/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment C.

LOT NUMERO QUINZE consistant en :

Un parking portant le n°15 et entouré de bleu foncé sur le plan ci-joint,
Avec les 11/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 3/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment C.

LOT NUMERO SEIZE consistant en :

Un parking portant le n°16 et entouré de jaune sur le plan ci-joint,
Avec les 14/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 4/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment C.

LOT NUMERO DIX SEPT consistant en :

Un parking portant le n°17 et entouré de mauve sur le plan ci-joint,
Avec les 13/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 4/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment C.

LOT NUMERO DIX HUIT consistant en :

Un parking portant le n°18 et entouré de bleu clair sur le plan ci-joint,
Avec les 12/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 3/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment C.

LOT NUMERO DIX NEUF consistant en :

Un parking portant le n°19 et entouré de vert sur le plan ci-joint,
Avec les 12/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 3/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment C.

LOT NUMERO VINGT consistant en :

Un local portant le n°20 et entouré de bleu foncé sur le plan ci-joint,
Avec les 23/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 7/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment C.

g. D. M. D.

(Signature circulaire)

LOT NUMERO VINGT ET UN consistant en :

Un parking portant le n°21 et entouré de jaune sur le plan ci-joint,
Avec les 13/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 4/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment C.

LOT NUMERO VINGT DEUX consistant en :

Un parking portant le n°22 et entouré de mauve sur le plan ci-joint,
Avec les 6/10.000èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble,
et les 2/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment C.

LOT NUMERO VINGT TROIS consistant en :

Un local portant le n°23 et entouré de vert sur le plan ci-joint,
Avec les 7/10.000èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble,
et les 2/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment C.

Précision est ici faite que dans ce lot pourra être installée la machinerie d'un
ascenseur, destiné à desservir les lots n°s 25 et 27 ci-après désignés.

LOT NUMERO VINGT QUATRE consistant en :

Un parking portant le n°24 et entouré de bleu clair sur le plan ci-joint,
Avec les 13/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 4/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment C.

AU REZ-DE-CHAUSSEE

LOT NUMERO VINGT CINQ consistant en :

Un local à usage de bureaux, portant le n°25 et entouré de bleu sur le plan ci-
joint, avec wc-lavabo, placard, et escalier intérieur menant à l'étage,
Avec les 526/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 144/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment C.

Ce lot pourra être desservi par un ascenseur, dont la machinerie se trouvera
installée dans le lot n°23 sus désigné.

LOT NUMERO VINGT SIX consistant en :

Un local à usage de bureaux, portant le n°26 et entouré de rouge sur le plan
ci-joint, avec 4 wc dont 2 avec lavabo, et escalier intérieur menant à l'étage, ainsi
que la jouissance de la cour également entourée de rouge sur le plan ci-joint,

g. g. MD

Avec les 1118/10.000èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble,
et les 306/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment C.

AU 1^{ER} ETAGE

/ **LOT NUMERO VINGT SEPT** consistant en :

Un local à usage de bureaux, portant le n°27 et entouré de bleu sur le plan ci-joint, avec réfectoire, débarras, 3 wc dont 2 avec lavabo,
Avec les 552/10.000èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble,
et les 151/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment C.

Ce lot pourra être desservi par un ascenseur, dont la machinerie se trouvera installée dans le lot n°23 sus désigné.

LOT NUMERO VINGT HUIT consistant en :

Un local à usage de bureaux, portant le n°28 et entouré de jaune sur le plan ci-joint, avec placard, et 2 wc avec lavabo,
Avec les 1.156/10.000èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble,
et les 317/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment C.

CORPS DE BATIMENT entrée 34 a bd Bouès
BT A DU PLAN

AU SOUS-SOL

LOT NUMERO VINGT NEUF consistant en :

Une cave portant le n°29 et entourée de bleu foncé sur le plan ci-joint,
Avec les 12/10.000èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble,
et les 4/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment A.

LOT NUMERO TRENTE consistant en :

Une cave portant le n°30 et entourée de vert sur le plan ci-joint,
Avec les 12/10.000èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble,
et les 4/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment A.

LOT NUMERO TRENTE ET UN consistant en :

Une cave portant le n°31 et entourée de bleu clair sur le plan ci-joint,
Avec les 9/10.000èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble,
et les 3/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment A.

g. D. MYD

LOT NUMERO TRENTE DEUX consistant en :

Une cave portant le n°32 et entourée de jaune sur le plan ci-joint,
Avec les 8/10.000èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble,
et les 3/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment A.

LOT NUMERO TRENTE TROIS consistant en :

Une cave portant le n°33 et entourée de bleu foncé sur le plan ci-joint,
Avec les 11/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 4/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment A.

LOT NUMERO TRENTE QUATRE consistant en :

Une cave portant le n°34 et entourée de vert sur le plan ci-joint,
Avec les 11/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 4/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment A.

LOT NUMERO TRENTE CINQ consistant en :

Une cave portant le n°35 et entourée de rouge sur le plan ci-joint,
Avec les 10/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 3/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment A.

LOT NUMERO TRENTE SIX consistant en :

Une cave portant le n°36 et entourée de jaune sur le plan ci-joint,
Avec les 11/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 4/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment A.

LOT NUMERO TRENTE SEPT consistant en :

Une cave portant le n°37 et entourée de bleu clair sur le plan ci-joint,
Avec les 11/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 4/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment A.

LOT NUMERO TRENTE HUIT consistant en :

Une cave portant le n°38 et entourée de mauve sur le plan ci-joint,
Avec les 11/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 4/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment A.

g. S. ley D

LOT NUMERO TRENTE NEUF consistant en :

Une cave portant le n°39 et entourée de rouge sur le plan ci-joint,
Avec les 14/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 4/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment A.

AU REZ-DE-CHAUSSEE

LOT NUMERO QUARANTE

Un local à usage de bureaux portant le n°40 et entouré de bleu sur le plan ci-joint,
Avec les 239/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 77/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment A.

LOT NUMERO QUARANTE ET UN

Un local d'accès portant le n°41 et entouré de jaune sur le plan ci-joint, défini sur ledit plan par le terme "entrée des bureaux",
Avec les 97/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 31/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment A.

AU 1^{ER} ETAGE

LOT NUMERO QUARANTE DEUX

Un local à usage de bureaux, portant le n°42 et entouré de rouge sur le plan ci-joint, occupant tout l'étage, à l'exclusion des parties communes,
Avec les 673/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 218/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment A.

AU 2ème ETAGE

LOT NUMERO QUARANTE TROIS

Un appartement portant le n°43 et entouré de mauve sur le plan ci-joint, composé de hall d'entrée, cuisine, salle de séjour, trois chambres, salle de bains, wc, placards, balcons,
Avec les 248/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 80/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment A.

J. G. M.D.

LOT NUMERO QUARANTE QUATRE

Un appartement portant le n°44 et entouré de rouge sur le plan ci-joint, composé de hall d'entrée, cuisine, salle de séjour, une chambre, salle de bains avec wc, placards, et balcon,

Avec les 155/10.000èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble,

et les 51/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment A.

LOT NUMERO QUARANTE CINQ

Un appartement portant le n°45 et entouré de bleu sur le plan ci-joint, composé de hall d'entrée, cuisine, salle de séjour, trois chambres, salle de bains, wc, placards, balcons,

Avec les 250/10.000èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble,

et les 80/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment A.

AU 3ème ETAGE

LOT NUMERO QUARANTE SIX

Un appartement portant le n°46 et entouré de mauve sur le plan ci-joint, composé de hall d'entrée, cuisine, salle de séjour, trois chambres, salle de bains, wc, placards, balcons,

Avec les 248/10.000èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble,

et les 80/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment A.

LOT NUMERO QUARANTE SEPT

Un appartement portant le n°47 et entouré de jaune sur le plan ci-joint, composé de hall d'entrée, cuisine, salle de séjour, une chambre, salle de bains avec wc, placards, et balcon,

Avec les 155/10.000èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble,

et les 51/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment A.

LOT NUMERO QUARANTE HUIT

Un appartement portant le n°48 et entouré de bleu sur le plan ci-joint, composé de hall d'entrée, cuisine, salle de séjour, trois chambres, salle de bains, wc, placards, balcons,

Avec les 250/10.000èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble,

et les 80/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment A.

g. b. M D

AU 4ème ETAGE

LOT NUMERO QUARANTE NEUF

Un appartement portant le n°49 et entouré de mauve sur le plan ci-joint, composé de hall d'entrée, cuisine, salle de séjour, trois chambres, salle de bains, wc, placards, balcons,

Avec les 248/10.000èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble,

et les 80/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment A.

LOT NUMERO CINQUANTE

Un appartement portant le n°50 et entouré de jaune sur le plan ci-joint, composé de hall d'entrée, cuisine, salle de séjour, une chambre, salle de bains avec wc, placards, et balcon,

Avec les 155/10.000èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble,

et les 51/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment A.

LOT NUMERO CINQUANTE ET UN

Un appartement portant le n°51 et entouré de bleu sur le plan ci-joint, composé de hall d'entrée, cuisine, salle de séjour, trois chambres, salle de bains, wc, placards, balcons,

Avec les 250/10.000èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble,

et les 80/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment A.

CORPS DE BATIMENT entrée 34 b bd Bouès
BT B DU PLAN

AU SOUS-SOL

LOT NUMERO CINQUANTE DEUX consistant en :

Un parking portant le n°52 et entouré de rouge sur le plan ci-joint,

Avec les 19/10.000èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble,

et les 6/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment B.

LOT NUMERO CINQUANTE TROIS consistant en :

Un parking portant le n°53 et entouré de bleu sur le plan ci-joint,

Avec les 21/10.000èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble,

et les 7/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment B.

g. g. M. D.

LOT NUMERO CINQUANTE QUATRE consistant en :

Un parking portant le n°54 et entouré de jaune sur le plan ci-joint,
Avec les 20/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 6/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment B.

LOT NUMERO CINQUANTE CINQ consistant en :

Un local portant le n°55 et entouré de rose sur le plan ci-joint,
Avec les 13/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 4/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment B.

LOT NUMERO CINQUANTE SIX consistant en :

Une cave portant le n°56 et entourée de mauve sur le plan ci-joint,
Avec les 13/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 4/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment B.

LOT NUMERO CINQUANTE SEPT consistant en :

Une cave portant le n°57 et entourée de bleu sur le plan ci-joint,
Avec les 12/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 4/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment B.

LOT NUMERO CINQUANTE HUIT consistant en :

Une cave portant le n°58 et entourée de rouge sur le plan ci-joint,
Avec les 10/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 3/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment B.

LOT NUMERO CINQUANTE NEUF consistant en :

Une cave portant le n°59 et entourée de vert sur le plan ci-joint,
Avec les 10/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 3/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment B.

LOT NUMERO SOIXANTE consistant en :

Une cave portant le n°60 et entourée de bleu foncé sur le plan ci-joint,
Avec les 10/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 3/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment B.

g. B. M. D

LOT NUMERO SOIXANTE ET UN consistant en :

Une cave portant le n°61 et entourée de bleu clair sur le plan ci-joint,
Avec les 11/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 3/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment B.

LOT NUMERO SOIXANTE DEUX consistant en :

Une cave portant le n°62 et entourée de mauve sur le plan ci-joint,
Avec les 11/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 3/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment B.

LOT NUMERO SOIXANTE TROIS consistant en :

Une cave portant le n°63 et entourée de jaune sur le plan ci-joint,
Avec les 9/10.000èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble,
et les 3/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment B.

LOT NUMERO SOIXANTE QUATRE consistant en :

Une cave portant le n°64 et entourée de rouge sur le plan ci-joint,
Avec les 8/10.000èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble,
et les 3/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment B.

AU REZ-DE-CHAUSSEE

/ **LOT NUMERO SOIXANTE CINQ** consistant en :

Un local à usage de bureaux avec wc et lavabo, portant le n°65 et entouré de
jaune sur le plan ci-joint, comportant un escalier intérieur menant à l'étage,
Avec les 256/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 78/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment B.

) **LOT NUMERO SOIXANTE SIX** consistant en :

Un local à usage de bureaux, portant le n°66 et entouré de vert sur le plan ci-
joint,
Avec les 247/10.000èmes indivis des parties communes générales de
l'immeuble,
et les 76/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment B.

g. D. M. D.

AU 1^{ER} ETAGE

✓ **LOT NUMERO SOIXANTE SEPT** consistant en :

Un local portant le n°67 et entouré de vert sur le plan ci-joint, partie à usage de bureaux et partie à usage de jardin d'enfants, occupant la totalité de l'étage, à l'exclusion des parties communes,

Avec les 661/10.000èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble,

et les 203/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment B.

AU 2^{ème} ETAGE

LOT NUMERO SOIXANTE HUIT

Un appartement portant le n°68 et entouré de jaune sur le plan ci-joint, composé de hall d'entrée, cuisine, salle de séjour, trois chambres, salle de bains, wc, placards, balcons,

Avec les 241/10.000èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble,

et les 73/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment B.

LOT NUMERO SOIXANTE NEUF

Un appartement portant le n°69 et entouré de vert sur le plan ci-joint, composé de hall d'entrée, cuisine, salle de séjour, une chambre, salle de bains avec wc, placards, et balcon,

Avec les 155/10.000èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble,

et les 48/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment B.

LOT NUMERO SOIXANTE DIX

Un appartement portant le n°70 et entouré de bleu sur le plan ci-joint, composé de hall d'entrée, cuisine, salle de séjour, trois chambres, salle de bains, wc, placards, balcons,

Avec les 248/10.000èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble,

et les 76/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment B.

AU 3^{ème} ETAGE

LOT NUMERO SOIXANTE ET ONZE

Un appartement portant le n°71 et entouré de jaune sur le plan ci-joint, composé de hall d'entrée, cuisine, salle de séjour, trois chambres, salle de bains, wc, placards, balcons,

g. d. M. D.

Avec les 241/10.000èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble,
et les 73/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment B.

LOT NUMERO SOIXANTE DOUZE

Un appartement portant le n°72 et entouré de vert sur le plan ci-joint, composé de hall d'entrée, cuisine, salle de séjour, une chambre, salle de bains avec wc, placards, et balcon,

Avec les 155/10.000èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble,
et les 48/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment B.

LOT NUMERO SOIXANTE TREIZE

Un appartement portant le n°73 et entouré de bleu sur le plan ci-joint, composé de hall d'entrée, cuisine, salle de séjour, trois chambres, salle de bains, wc, placards, balcons,

Avec les 248/10.000èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble,
et les 76/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment B.

AU 4ème ETAGE

LOT NUMERO SOIXANTE QUATORZE

Un appartement portant le n°74 et entouré de jaune sur le plan ci-joint, composé de hall d'entrée, cuisine, salle de séjour, trois chambres, salle de bains, wc, placards, balcons,

Avec les 241/10.000èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble,
et les 73/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment B.

LOT NUMERO SOIXANTE QUINZE

Un appartement portant le n°75 et entouré de vert sur le plan ci-joint, composé de hall d'entrée, cuisine, salle de séjour, une chambre, salle de bains avec wc, placards, et balcon,

Avec les 155/10.000èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble,
et les 48/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment B.

LOT NUMERO SOIXANTE SEIZE

Un appartement portant le n°76 et entouré de bleu sur le plan ci-joint, composé de hall d'entrée, cuisine, salle de séjour, trois chambres, salle de bains, wc, placards, balcons,

Avec les 248/10.000èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble,

g. D. M D

et les 76/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment B.

TABLEAU RECAPITULATIF

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

Lequel tableau comporte uniquement les millièmes généraux, conformément aux règles de publicité foncière.

TITRE II

REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi n°66-1066 du 28 décembre 1966 et complétée par son décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967 et de l'ensemble de ses textes subséquents, notamment les lois n° 85-1470 du 31 décembre 1985 et n°94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat, dans le but :

1) D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

2) De déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des propriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire.

3) De fixer les droits et obligations des propriétaires 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'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque propriétaire au paiement des charges.

5) De définir les diverses catégories de charges conformément aux articles 10 et 30 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et de l'article 1er du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 précité.

6) Et de préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

Ce règlement de copropriété et toutes modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues par l'article 26 b de la loi n° 65-557 du 10

Handwritten signature: d. g. 14.5

Handwritten mark: a large, stylized loop or signature.

juillet 1965 et celles des articles ci-après seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le Titre III du Livre II du Code civil, pour les nus-propriétaires 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.

Il ne peut, conformément aux prescriptions de l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décisions particulières prises par l'assemblée générale prévues ci-après.

CHAPITRE II

PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

A - PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles forment une copropriété avec indivision forcée et considérée comme partie accessoire et intégrante de la partie divise de chacun des copropriétaires.

Elles se subdivisent :

- en parties communes générales appartenant à l'ensemble des copropriétaires des lots composant la copropriété.
- et en parties communes particulières qui n'appartiennent qu'à certains copropriétaires.

a) Définition des parties communes entre tous les copropriétaires

Elles comprennent notamment :

La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites, les dégagements, les cours et jardins.

Les droits sur les trottoirs bordant l'ensemble immobilier sur le domaine public.

Les murs clôturant l'ensemble immobilier, s'il en existe.

Les canalisations horizontales pour l'évacuation des eaux de ruissellement et les eaux usées, avec toutes leurs installations jusqu'aux jonctions.

Le transformateur, les canalisations d'eau potable, y compris le local de branchement, le réseau d'irrigation, les locaux destinés au service d'évacuation des ordures ménagères.

Cette énonciation n'est qu'énonciative et non limitative. En conséquence, les copropriétaires laisseront en communauté entre eux toutes les parties, choses et installations diverses servant à l'usage commun de l'immeuble.

g. D. M. S.

b) Définition des parties communes entre les copropriétaires de chacun des corps de bâtiments

Pour chacun des corps de bâtiments, demeureront parties et choses communes entre les copropriétaires de chacun des corps de bâtiments:

Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons, mitoyens ou non.

Le gros oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement des sols.

Les couvertures du bâtiment et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles.

- les souches de cheminées.

- les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des W.C. et ceux de ventilation des salles de bains.

Les ornements des façades.

Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers, les locaux poubelles, les locaux vélos-voitures d'enfants.

Les descentes, couloirs et dégagements, les locaux de la chaufferie, ceux des machines, de l'ascenseur, des compteurs et des branchements d'égouts.

Les rampes d'accès, couloirs de circulation, et tous autres dégagements des garages.

Les transformateurs.

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées.

Les conduits du tout-à-l'égout, les gaines des vide-ordures, les gaines et branchements d'égout.

Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité, et autres (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou de locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci).

Tous les accessoires de ces parties communes.

L'antenne collective et le réseau câblé collectif de réception des émissions de radio-diffusion et de télévision.

Et plus généralement, toutes les portions de l'immeuble considérées comme parties et choses communes par leur destination, la loi et les usages, et affectées à un bâtiment déterminé de l'ensemble immobilier.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

c) Accessoires aux parties communes :

Sont accessoires aux parties communes :

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

f. M. M. D

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

B - PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives d'un lot 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 comportent, dans les lieux constituant ce lot :

- les sols, parquets ou carrelages à l'exclusion des ouvrages de gros oeuvres qui sont parties communes.
- les cloisons intérieures, mais non les gros murs ni les refends, qui sont choses communes ; toute cloison qui sépare deux lots est mitoyenne.
- les plafonds en plâtre et leurs lattis, les corniches, les staffs, les enduits en plâtre intérieurs et tous revêtements intérieurs (marbres, faïences, fibres, etc...).
- les menuiseries intérieures, y compris les portes palières.
- les menuiseries extérieures, y compris les volets à lames, les persiennes, les rideaux roulants.
- les barres d'appui, les garde-corps, les balustrades, les balcons, les terrasses, les grilles, les abat-jour, jalousies.
- les appareils sanitaires, les glaces, tablettes, la robinetterie, les lavabos, éviers, water-closets, etc...
- les compteurs divisionnaires (sauf s'ils sont la propriété des compagnies concessionnaires.)
- l'installation électrique de chaque appartement depuis le secteur.
- les sonneries et installations téléphoniques.
- les installations de chauffage (chaudières, radiateurs), les conduits, les canalisations, les colonnes montantes se trouvant à l'intérieur des locaux constituant chaque lot.
- les vitrages, glaces, miroirs et velux.
- les châssis à tabatière.
- la peinture des choses privées.
- les papiers, tentures et décors.
- et d'une façon générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, l'énumération qui précède étant énonciative et non limitative.

CHAPITRE III

CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

A - DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est destiné pour partie à l'usage d'habitation et pour partie à l'usage professionnel.

L'exercice individuel de professions libérales est toléré dans tout l'immeuble.

Des bureaux commerciaux pourront être installés, mais seulement jusqu'au deuxième étage inclus. L'exercice de toute activité commerciale ou soumise à

g. g. M D

(Large handwritten mark or signature)

déclaration ou autorisation est formellement interdit. En outre, toute activité entraînant un travail de nuit est strictement interdite.

L'état descriptif de division ci-dessus détermine l'affectation particulière actuelle de chaque lot compris dans l'immeuble.

B - CONDITIONS DE JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES

Principes - Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, la sécurité ou la tranquillité de l'immeuble, ni de porter atteinte à sa destination.

Occupation - Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement.

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

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

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

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

Parkings - Les parkings ne pourront servir qu'au stationnement des voitures. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation. Des appareils extincteurs facilement accessibles devront y être placés aux frais des copropriétaires.

Il ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou autre matière inflammable supérieure à celle acceptée par les compagnies d'assurance sans surprime et autorisée par les règlements en vigueur.

L'emploi des avertisseurs n'est autorisé que pour l'entrée et la sortie des voitures. Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et arrivées.

Harmonie de l'immeuble - Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La pose des stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de la copropriété avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.



Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment, les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousies.

Utilisations 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 et 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 eaux, ni détritiques ou immondices quelconques.

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

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 membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes 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 nature 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 chaînes HI-FI, des électrophones, magnétophones et magnétoscopes, 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 copropriétaires ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

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.

Antennes - Une antenne collective de télévision est installée sur le toit de l'immeuble.

L'installation d'antennes ou paraboles extérieures individuelles est autorisée.

Enseignes - Plaques - Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade des bâtiments est strictement interdite.

Toutefois, les copropriétaires ou occupants des locaux à usage de bureaux ou exerçant une profession libérale pourront apposer une plaque dans le vestibule ou à l'entrée de l'immeuble faisant connaître au public leur nom, profession, et situation des locaux où ils exercent leur activité.

f. y. m. d.

Le modèle de ces plaques est fixé par le syndic qui détermine l'emplacement où elles peuvent être apposées.

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

Libre accès - En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

Entretien des canalisations d'eau et robinetteries - Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de 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.

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

Ramonage - Les conduits 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.

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

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

C- USAGE DES PARTIES COMMUNES

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

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de l'article ci-dessus.

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

Encombrement - Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les cours, passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment, les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

En outre, les locaux destinés à entreposer les bicyclettes et voitures d'enfants ne pourront en aucun cas servir de garages à motocyclettes, de quelque calibre que ce soit.

En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

Terrasses-toitures - Les terrasses-toitures, recouvertes de graviers, sont inaccessibles aux copropriétaires. Il leur est strictement interdit d'y accéder, et d'autant plus, d'y marcher, pour quelque cause que ce soit.

Livraisons - 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 aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

Hygiène - Les postes de vide-ordures devront être entretenus en état par les usagers et utilisés conformément à leur destination en évitant d'y déverser des liquides, des objets cassants, trop encombrants ou susceptibles de faire bouchon.

Harmonie de l'immeuble - La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du syndic.
Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite dans les parties communes, ainsi qu'il est dit ci-dessus au paragraphe "Enseignes - Plaques".

Le syndic pourra toutefois autoriser l'apposition de plaques professionnelles dans les conditions visées au même paragraphe.
Par ailleurs, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

En fonction de l'organisation du service de l'immeuble, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de lots, d'un modèle déterminé par le syndic. Aucune boîte aux lettres supplémentaires ne pourra être installée dans les parties communes, sans autorisation de l'assemblée générale.

g. g. - les D

Les copropriétaires pourront, après en avoir avisé le syndic, procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer de nuisances aux autres copropriétaires.

Troubles de jouissance - L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipements communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent, imputable à un cas de force majeure, ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

Responsabilité - Chaque copropriétaire sera personnellement responsable 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 des occupants ou de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

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

CHAPITRE IV

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Syndicat

Les copropriétaires sont constitués en un syndicat dont le siège est dans l'immeuble.

Les décisions du syndicat sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner au syndicat la forme coopérative.

Syndic

Le syndic est nommé par l'Assemblée Générale des copropriétaires pour une durée maximum de trois années à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.

[Signature]

[Signature]

Le Cabinet BOURRISSON - COGEST, 80 rue Grignan à MARSEILLE 1^{er}, est nommé syndic provisoire jusqu'à la première assemblée qui nommera le syndic définitif.

Les pouvoirs et les obligations du syndic sont ceux qui lui sont confiés par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et ses textes subséquents ainsi que par son décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967 dans ses articles 31 à 39.

Notamment :

Le syndic doit, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, soumettre au vote de l'assemblée générale des copropriétaires la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat.

A défaut du respect de l'obligation ainsi faite, le mandat du syndic sera nul de plein droit.

Conseil syndical

L'assemblée des copropriétaires pourra décider, par délibération spéciale, de ne pas instituer de conseil syndical. Cette décision doit être prise à la majorité de l'article 26 de la loi. La décision de l'assemblée générale de créer un tel conseil syndical (après une première décision) pourra être prise à la majorité de l'article 25 de la loi.

L'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 25 de la loi doit arrêter un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

Assemblées Générales

La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale. Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble; elle prend toutes les décisions utiles. Ses décisions obligent l'universalité des copropriétaires.

Cette assemblée se tient sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent et au moins une fois par an. En outre, le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée soit par le conseil syndical, soit par les copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des tantièmes de copropriété ; faute par le syndic de le faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées par le président du conseil syndical.

Convocations - Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remises contre récépissé au moins quinze jours avant la date prévue. Elles devront comporter l'indication des lieu, date, heure de la réunion laquelle pourra être tenue dans la commune, soit de la situation de l'immeuble, soit au domicile du syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'Assemblée.

Lorsque l'assemblée générale est appelée à délibérer sur les comptes de la copropriété, les documents suivants sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

g. y. M D

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

b) le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au paragraphe a ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

Le syndic doit tenir les pièces justificatives des charges de copropriété à la disposition des copropriétaires durant au moins un jour ouvré au cours de la période s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes et la tenue de celle-ci.

Représentation - Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire ; celui-ci peut être, soit permanent, soit désigné spécialement pour une assemblée. Cette représentation sera régie par les articles 22 et 23 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 susvisée, modifiée par la loi n°85-1470 du 31 décembre 1985. Le mandataire peut être choisi hors des membres du syndicat (toutes dispositions contraires sont réputées non écrites).

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 d'Instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Tenue des Assemblées - Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence signée par tous les copropriétaires ou leurs mandataires et arrêtée par le président de l'assemblée ; les pouvoirs y seront annexés.

L'assemblée générale élit son président, et le cas échéant son bureau.

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

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, s'il en a été constitué un.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires ou associés 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 ou associés 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 des uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extrait de procès-verbaux sont certifiés conformes par le syndic.

Quorum - Majorité - Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de tantièmes de copropriété.

Toutefois lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quote-parts des parties communes appartenant à tous les copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, sauf les dispositions prévues à l'article 23 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

Les assemblées des copropriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions de quorum et majorité des articles 24 et suivants de la loi n°65-557 du 10

g. D. M. D.

juillet 1965 susvisée, modifiée par la loi n°85-1470 du 31 décembre 1985, étant rappelé ou précisé ce qui suit :

- la majorité de droit commun prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, correspond à la majorité de tous les copropriétaires présents ou représentés. Il s'agit de celle nécessaire pour régler les affaires courantes de la copropriété ;

- la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, correspond à la majorité des voix de tous les copropriétaires (y compris ceux qui ne sont ni présents ni représentés) ; celle-ci est nécessaire pour les décisions concernant les matières énumérées audit article dans sa rédaction actuelle.

Observation faite que lorsque cette majorité n'a pu être atteinte, l'assemblée peut, sur deuxième convocation, délibérer valablement aux conditions de majorité de l'article 24.

- la majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa rédaction actuelle, correspond à la majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix (déterminés par le total des voix de tous les copropriétaires) ; cette dernière est nécessaire pour les décisions les plus importantes, ceci, sous réserve du cas prévu lors de la modification de majorité apportée par la loi n°94-624 du 21 juillet 1994.

Décisions requérant l'unanimité- 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, ni 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.

Sous réserve du cas prévu par les 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.

Votes particuliers - Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble à la charge de certains copropriétaires seulement ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement communs seulement à certains des copropriétaires, seuls les copropriétaires intéressés prendront part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

CHAPITRE V

CHARGES

A - CHARGES GENERALES

Les charges relatives à la conservation et à l'administration des parties communes générales de l'immeuble, sont réparties entre les copropriétaires, au prorata de leurs tantièmes de parties communes générales.

Etant précisé que l'immeuble n'est pas équipé du chauffage collectif, et que des compteurs d'eau individuels sont installés.

g. D. M. D

B - CHARGES RELATIVES A CHAQUE CORPS DE BATIMENT

Seront considérées comme charges à chacun des corps de bâtiment, et réparties entre tous les copropriétaires de chaque corps de bâtiment, toutes les dépenses faites relativement aux parties et choses servant à l'usage commun de tous les copropriétaires d'un corps de bâtiment.

Elles seront réparties entre les copropriétaires de chaque corps de bâtiment au prorata de leurs tantièmes de parties communes de bâtiment.

Aggravation des charges

Les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales ou particulières, par leur fait ou par celui des personnes vivant avec eux, des personnes à leur service, ou de leurs locataires, supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

Cas particulier : balcons et terrasses

Les copropriétaires ayant l'usage exclusif des balcons et terrasses supporteront personnellement la charge du nettoyage, de l'entretien courant des revêtements de sol et la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous le contrôle et, éventuellement, la surveillance de l'architecte de la copropriété.

Les autres dépenses de réparation et de réfection, notamment les dépenses d'étanchéité, constitueront des charges communes.

Règlement des charges

I - Un budget prévisionnel est établi dans les six premiers mois de chaque année.

Pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, chaque copropriétaire devra verser au syndic une avance de trésorerie permanente dont le montant sera fixé par l'assemblée générale.

Le syndic pourra en outre exiger le versement des provisions déterminées par l'article 35 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 ainsi que le versement des provisions pour travaux prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

II - Le compte des dépenses communes sera établi une fois par an, dans les six mois suivant l'année écoulée.

Leur règlement aura lieu, au plus tard, dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Toutefois, le syndic pourra présenter des comptes trimestriels ou semestriels, dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation. Dans ce cas également, dès son entrée en jouissance, chaque copropriétaire versera entre les mains du syndic la provision nécessaire.

Le règlement des charges communes, s'il est opéré semestriellement ou trimestriellement, ne pourra, en aucun cas, être imputé sur la provision versée, laquelle devra rester intacte.

G. G. M. D.

Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'assemblée générale.

III - En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires d'une part et les nus-proprétaires et usufruitiers d'autre part, seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.

Aucun copropriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer, par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis.

IV - Toute somme due porte intérêt au profit du syndicat au taux légal en matière civile à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

D'autre part, les autres propriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance.

V - Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des sûretés légales et ne valent pas accord de délais de règlement.

VI - Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire resteront à la charge du débiteur.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS DIVERSES

MUTATIONS DE PROPRIETE

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux, les parties seront tenues de remplir les formalités prévues par l'article 20 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 susvisée.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit ou de nue-propiété, est notifié au syndic dans les conditions de l'article 6 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 susvisé.

Mutation entre vifs - Le nouveau copropriétaire sera tenu vis-à-vis du syndicat, au paiement des sommes dont la mise en recouvrement aura été régulièrement décidée postérieurement à la notification, faite au syndic, de la mutation intervenue.

Le précédent copropriétaire restera tenu de répondre à tous appels de fonds décidés avant cette notification, fût-ce pour le financement de travaux futurs et de régler toutes autres sommes mises en recouvrement antérieurement à ladite notification.

Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre d'avance ou de provisions.

Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau copropriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété ne seront en aucun cas opposables au syndicat.

g. g. vif. 1

Mutation par décès - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront justifier au syndic, dans les deux mois du décès, de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du 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.

TRAVAUX IMMOBILIERS

Améliorations

Décisions - L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux. L'assemblée fixera alors, à la même majorité :

a) La répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues au paragraphe 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.

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

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

Mais les copropriétaires qui subirait 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.

Paiement des travaux - La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article "Améliorations" ci-dessus, obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à

la charge des indemnités prévues au paragraphe 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.

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. 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 ci-dessus n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires ou de travaux d'entretien ou de réparation.

DOMICILE

Pour permettre toutes notifications ou convocations, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot devra notifier au syndic son domicile réel ou élu, en France métropolitaine conformément à l'article 64 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 susvisé.

MODIFICATIONS DU REGLEMENT

Le présent règlement 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 à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier la disposition intérieure des locaux lui appartenant, sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Détachement d'éléments de lot - Division de lots - 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 les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions sera, par application, de l'article 11 de la Loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée générale,

G. Y. 14.5

statuant à la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité de droit commun)

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

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division, ainsi que de l'état de répartition des charges.

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.

Formalités - Dans l'intérêt commun des copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1 - Au syndic.

2 - Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt ensuite de celles-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

CONVENTIONS PARTICULIERES

Afin de permettre au propriétaire du lot n°55 d'accéder à son local, celui-ci, ainsi que ses ayants droit ou cause, sont autorisés à traverser les parkings formant les lots n°s 53 et 54, le droit ainsi concédé pouvant être exercé en tout temps et à toute heure, tant à pieds qu'avec tous véhicules, par le propriétaire du lot n°55, ses employés, et d'une manière générale par ses ayants droit ou cause.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété sera publié au Bureau des Hypothèques compétent, 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.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires,

g. D. M. D.

[Signature]

rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état-civil.

FRAIS

Les frais du présent règlement de copropriété seront remboursés par les futurs copropriétaires au requérant, au prorata des charges communes attachées à leurs lots.

DONT ACTE rédigé sur 38 pages

La lecture du présent acte a été donnée aux parties, et leurs signatures ont été recueillies par le Notaire associé soussigné.

L'AN DEUX MILLE

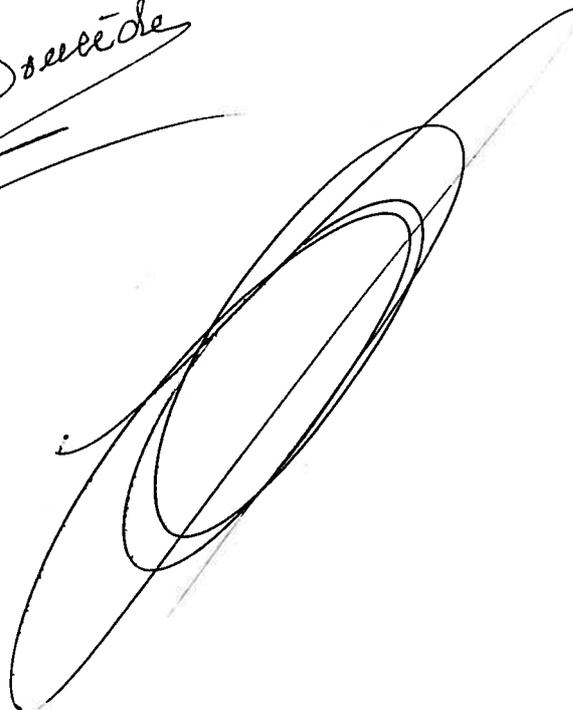
ET LE TROIS AVRIL.

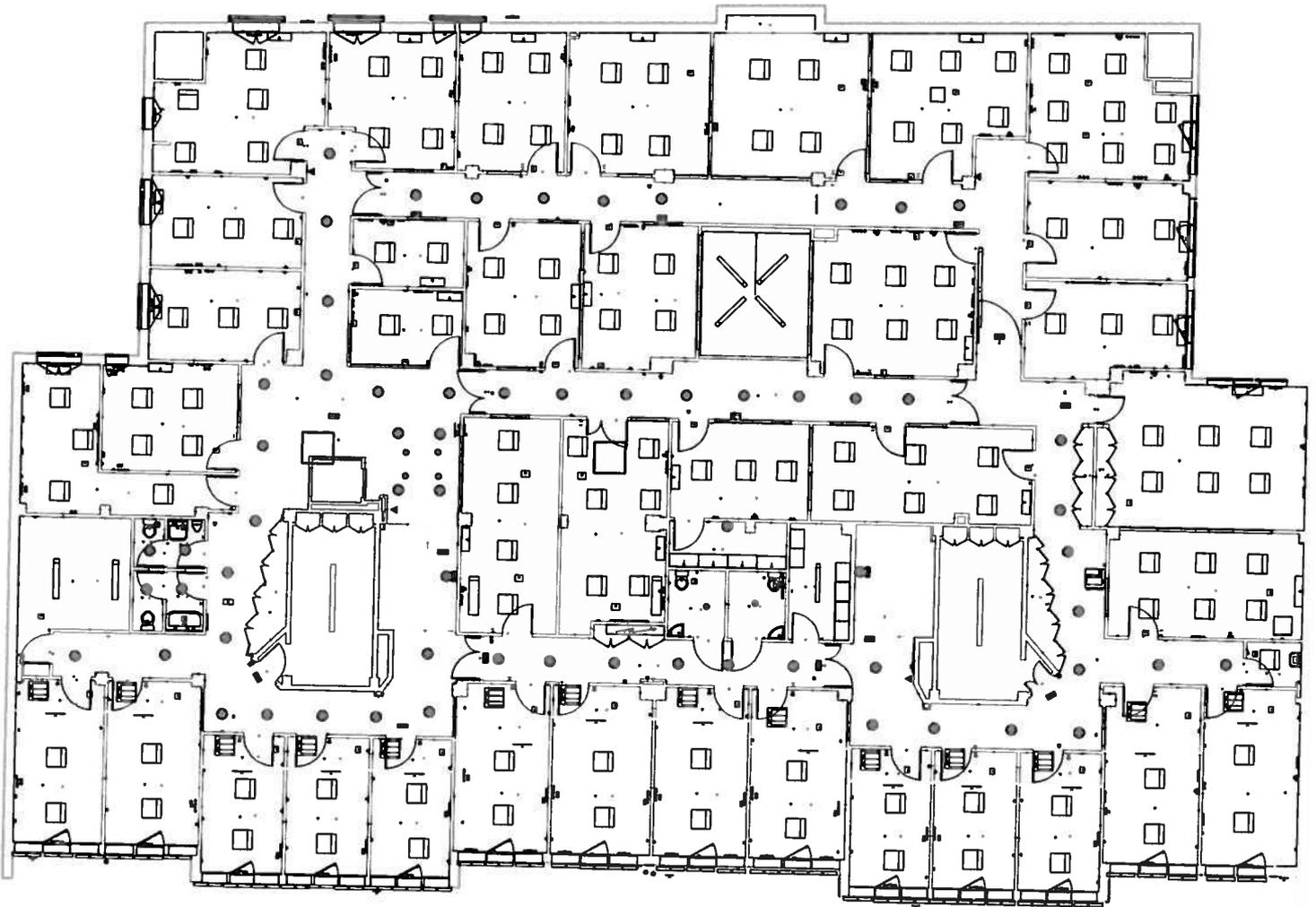
En l'office notarial et reçu en ses minutes.

Et le Notaire a signé le même jour.

F. Doucès

M. Doucès





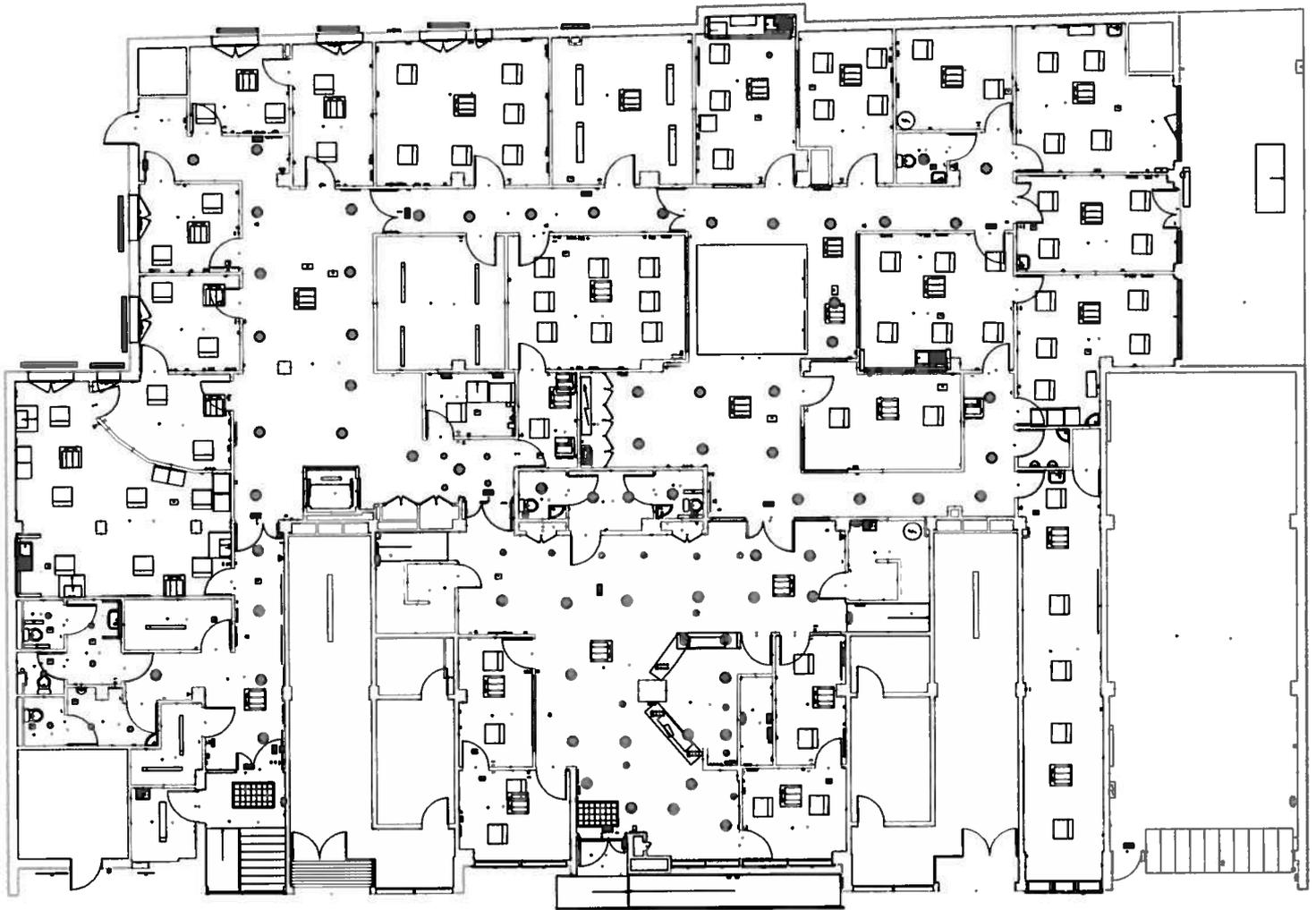
Indice	Date	Auteur	Vérifié par	Modification

Echelle: libre	5.00 m	Nom Fichier: NBOUESA	Date Impression: 04/11/2014
Bâtiment : A IMMEUBLE LE NATIONAL 34A & 34B, BOULEVARD BOUES 13003 MARSEILLE			

Plan Numéro

1ER ETAGE - 01

Certifié transmis à la Préfecture le 21 déc 2016



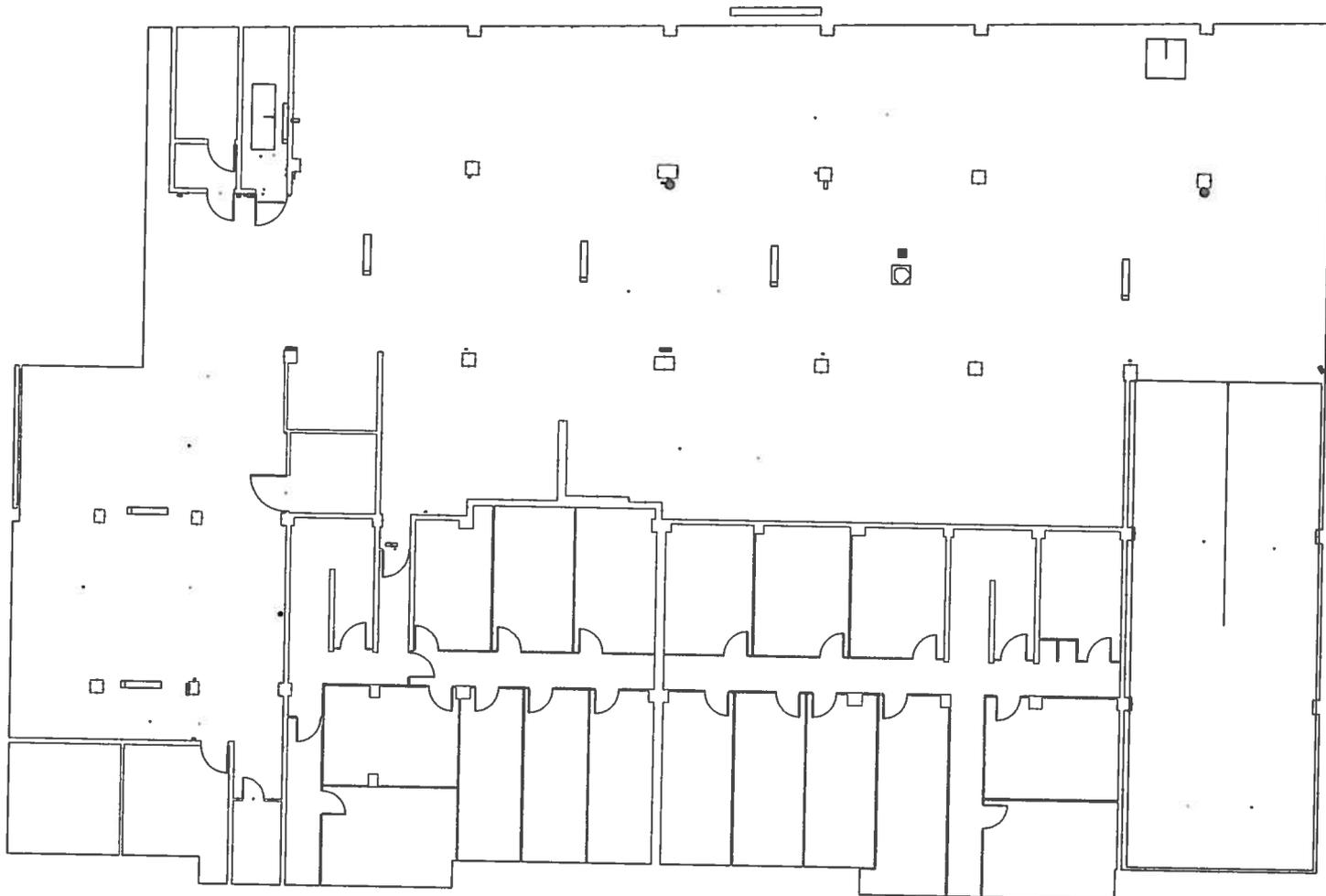
Indice	Date	Auteur	Vériefie par	Modification

Echelle: libre 5.00 m Nom Fichier : NBOUESA Date Impression: 04/11/2014
 Bâtiment : A IMMEUBLE LE NATIONAL 34A & 34B, BOULEVARD BOUES 13003 MARSEILLE

Plan Numéro

REZ-DE-CHAUSSEE - RC

Certifié transmis à la Préfecture le 21 déc 2016



Indice	Date	Auteur	Vérifié par	Modification

Echelle: libre 5.00 m Nom Fichier : NBOUESA Date Impression: 04/11/2014
 Bâtiment : A IMMEUBLE LE NATIONAL 34A & 34B, BOULEVARD BOUES 13003 MARSEILLE

Plan Numéro

SOUS-SOL - SS

