

**REGLEMENT DE COPROPRIETE -ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
LEJEUNE / SARL LE COUVENT D'HEREPIAN**

L'AN DEUX MILLE SIX,
Le

Maître Jean-Louis Frutoso, Notaire Associé, SELARL Office Notarial Notajuris 6 rue des Ecoles 34310 Quarante,

ONT REÇU le présent acte à la requête de :

Monsieur Benoît, **François**, Georges LEJEUNE actuel propriétaire,

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit **L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET LE REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble situé à Hérépian (Hérault) au n°2 rue du Couvent ,

Etant précisé que le passage du bien sous le régime de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété est envisagée afin de conclure concomitamment la vente totale du bien à deux acquéreurs, SARL Le Couvent d'Hérépian et SARL Garrigae Investissements, qui déclarent assumer seuls l'ensemble des conséquences civiles de la présente.

PREAMBULE

I. - Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents.

Il a notamment pour but :

1°/ - D'établir l'état descriptif de division de **L'IMMEUBLE**.

2°/ - De déterminer les éléments de **L'IMMEUBLE** qui seront affectés à usage exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (parties communes).

3°/ - De fixer les droits et obligations des copropriétaires ou d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.

4°/ - D'organiser l'administration de **L'IMMEUBLE**.

II. - Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de **L'IMMEUBLE**.

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

III. - En application des dispositions de la loi numéro 2000-1208 du 13 Décembre 2000, il est ici indiqué :

- que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,

- que l'**IMMEUBLE** ayant été construit depuis plus de quinze ans, la division a été précédée, conformément aux dispositions de l'article L 111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité. Ce diagnostic technique a été établi par SOCOTEC Agence de Béziers le 18 novembre 2005 et un exemplaire est demeuré ci-joint et annexé après mention.

- que le projet immobilier dans son ensemble consiste

- o en la rénovation d'un bâtiment existant comprenant une redistribution du logement et de sa composition,
- o avec extension et surélévation à intervenir,

qu'ainsi la superficie des parties privatives des lots figurant aux présentes est établie d'après les plans demeurés ci-après annexés, issus des relevés de l'existant et des plans futurs établis par l'architecte et ayant servis au dépôt de la demande de permis de construire,

qu'ainsi toute indication donnée par lot, niveau ou autre, fait référence à l'immeuble tel qu'il se présentera après complet achèvement.

L'immeuble est destiné à l'usage de Résidence avec services para-hôteliers. Compte tenu des caractéristiques de ladite Résidence, le présent règlement prévoit : pour l'ensemble de l'immeuble, destiné à l'usage de résidence avec services para-hôteliers, une destination et des conditions de jouissance des parties tant privatives que communes, conformes à cette utilisation.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

En application des dispositions des articles 46-1 de la loi du 10 juillet 1965 et 4-4 du décret du 17 mars 1967, une copie du diagnostic technique de l'immeuble établi conformément à l'article L. 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation a été établie par la Société SOCOTEC, 11, Boulevard Duguesclin 34500 BEZIERS. Ledit diagnostic technique demeurera ci-joint et annexé aux présentes après mention.

PLAN

PREMIERE PARTIE	DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER <u>CHAPITRE I</u> : DESIGNATION GENERALE <u>CHAPITRE II</u> : DIVISION DE L'IMMEUBLE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION <u>CHAPITRE III</u> : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES
DEUXIEME PARTIE	DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES <u>CHAPITRE IV</u> : CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES <u>CHAPITRE V</u> : CHARGES DE L'IMMEUBLE <u>CHAPITRE VI</u> : MUTATION - LOCATION - MODIFICATION DE LOTS - HYPOTHEQUES
TROISIEME PARTIE	ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE <u>CHAPITRE VII</u> : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES <u>CHAPITRE VIII</u> : SYNDIC <u>CHAPITRE IX</u> : CONSEIL SYNDICAL
QUATRIEME PARTIE	AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS - ASSURANCES - LITIGES <u>CHAPITRE X</u> : AMELIORATIONS-ADDITIONS-SURELEVATIONS <u>CHAPITRE XI</u> : RISQUES CIVILS - ASSURANCES <u>CHAPITRE XII</u> : INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES
CINQUIEME PARTIE	FORMALITES - PRECISIONS DIVERSES

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE

SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à **UN IMMEUBLE** sur un terrain situé à Hérépian (Hérault) au n°2 rue du Couvent

Et cadastré : A 3693

PROPRIETAIRE

Le requérant est propriétaire au moyen de l'acquisition ci-après énoncée sous le titre « origine de propriété ».

DESCRIPTION et APPELLATION

Dans les présentes, sont assimilées les libellés

- « **Copropriété n°2 rue du Couvent – Hérépian** », première appellation courante qu'il est préférable d'utiliser dans les relations avec les tiers,
- « **Le Couvent d'Hérépian** » ou plus simplement « **Le Couvent** », autres appellations courantes équivalentes à la première, qui peuvent être utilisées dans le règlement de copropriété et parfaitement opposables aux copropriétaires dans toutes relations entre eux ou avec leurs mandataires informés, y compris le syndic.

DESIGNATION PAR NIVEAUX

Le bâtiment comprend un Rez-de-chaussée et trois niveaux.

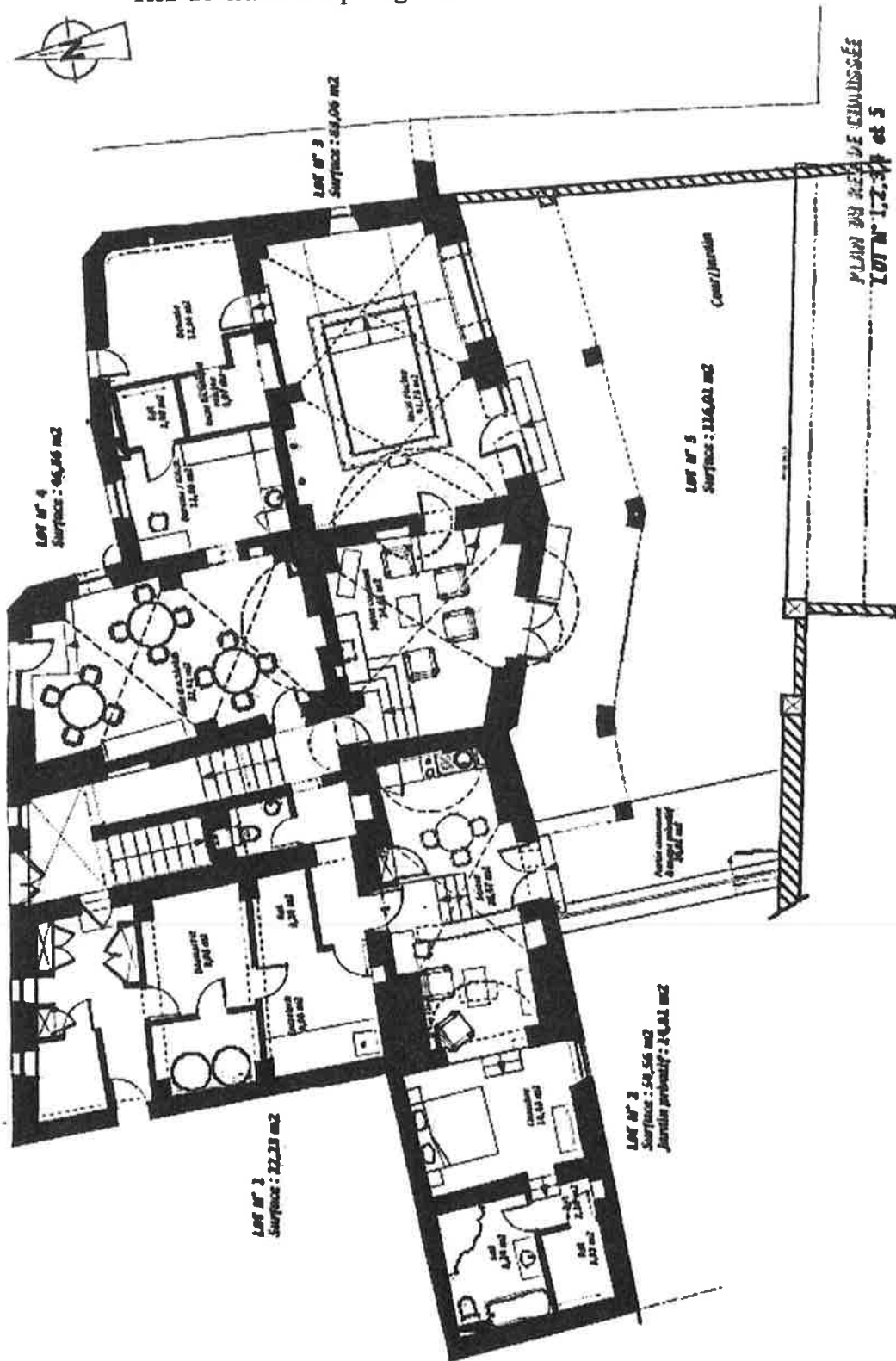
Au Rez-de-chaussée, sont situés les jardins, l'un partie commune à usage privatif, l'autre constituant un lot de copropriété.

Pour l'ensemble des désignations ci-dessus, se reporter aux plans joints et à l'état descriptif de division.

SECTION II - PLANS

PLANS

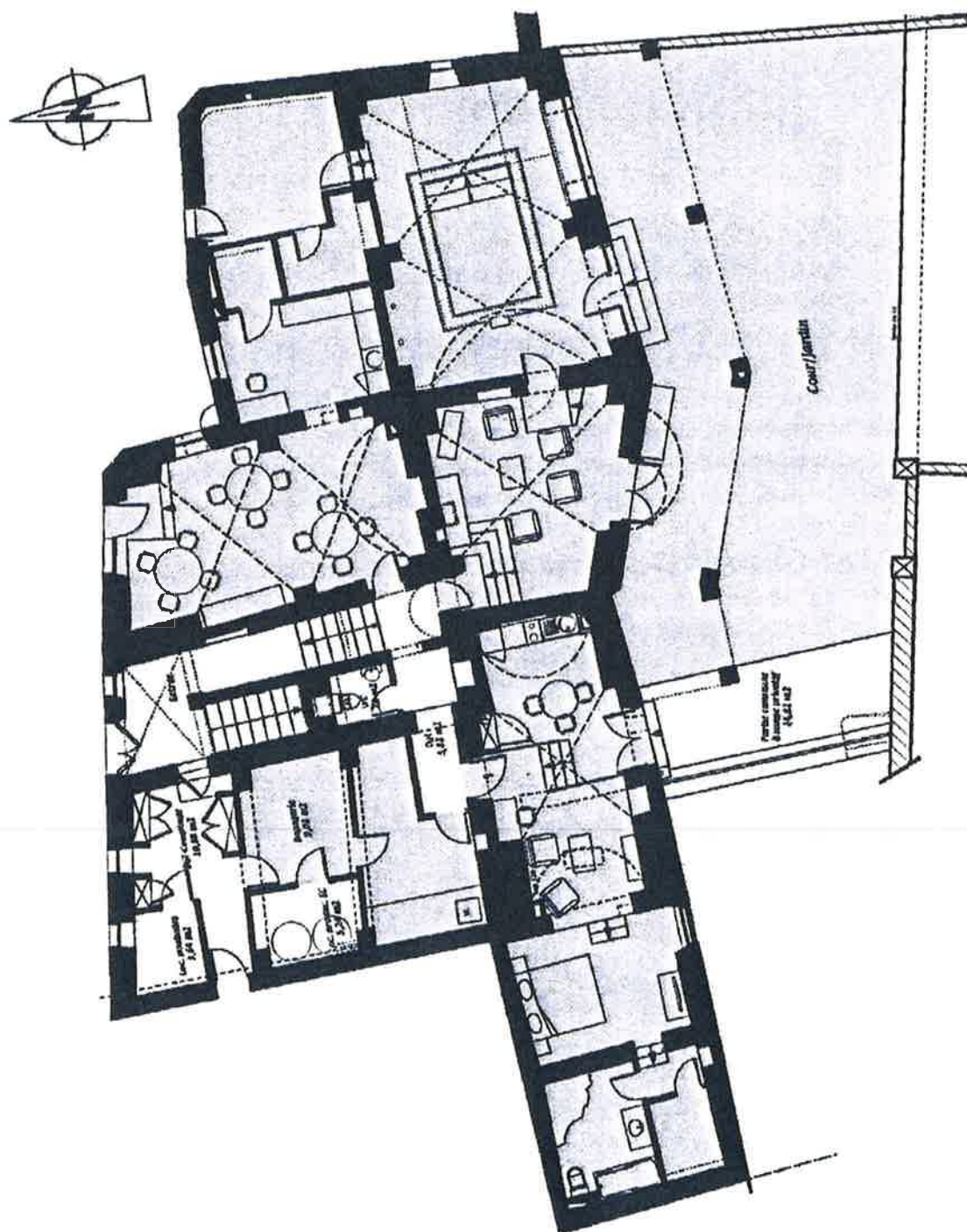
Rez-de-chaussée: plan général

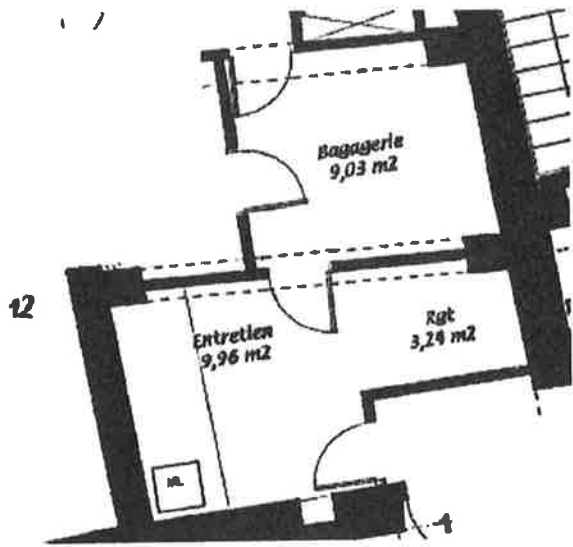


Rez-de-chaussée: Parties communes

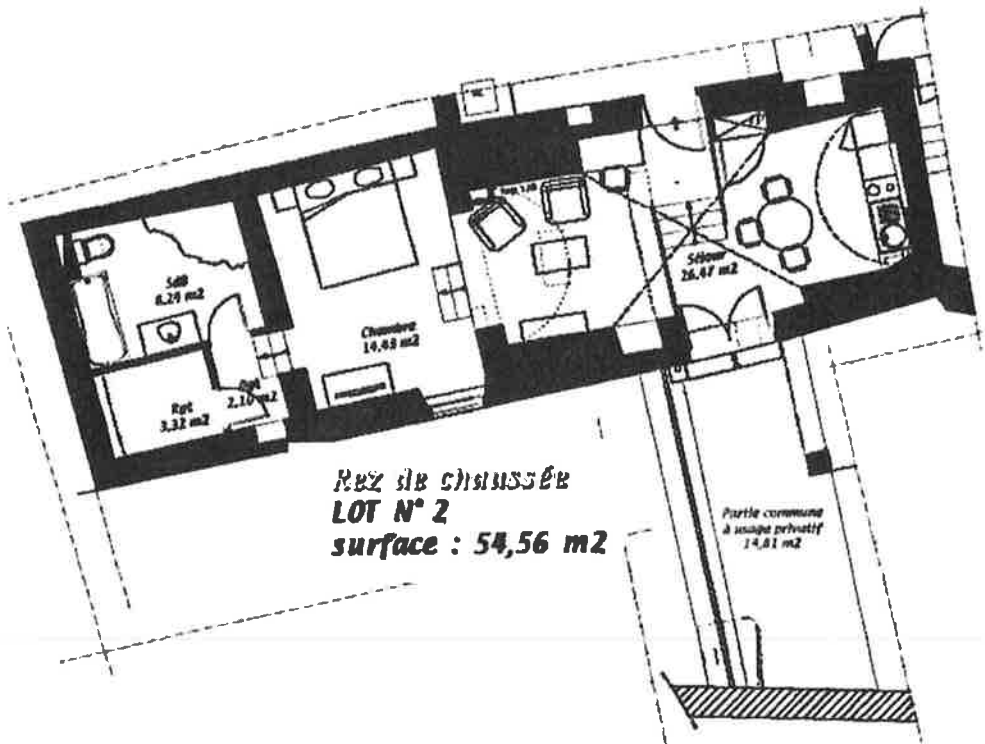
Parties communes jardin (à usage privatif), entrée, couloir, volée d'escalier, palier, local poubelles, local production eau chaude, dégagement, toilettes, emplacement Comptages : sur fond blanc

Parties communes « murs » : en gros trait noir

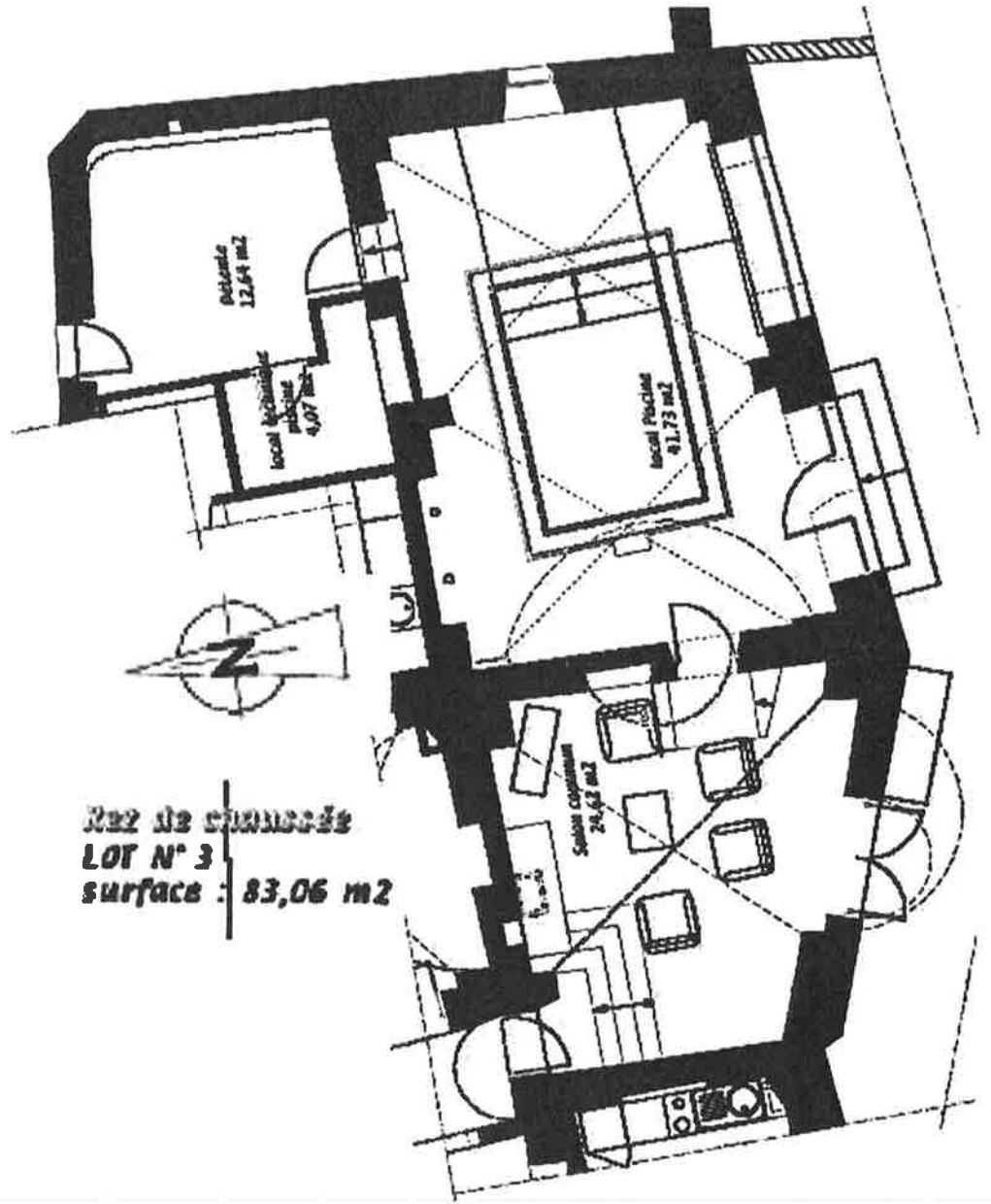


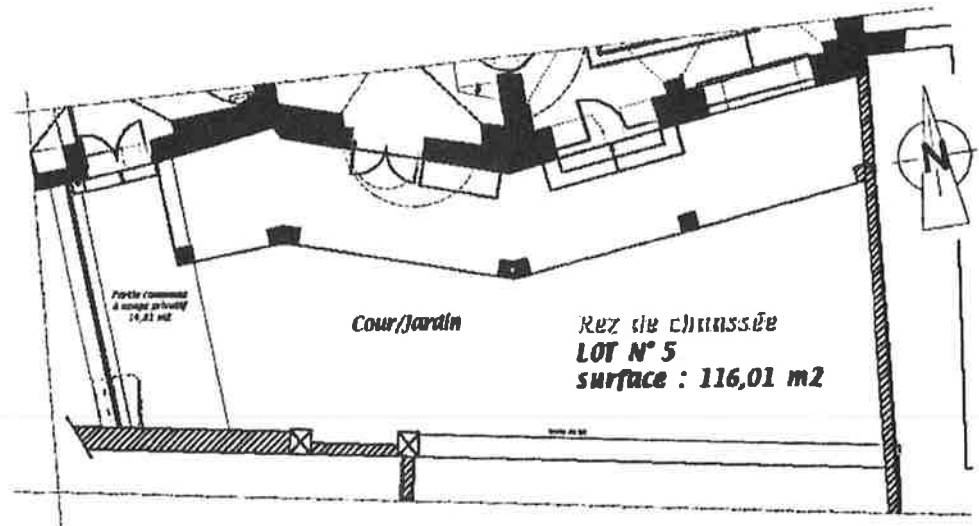
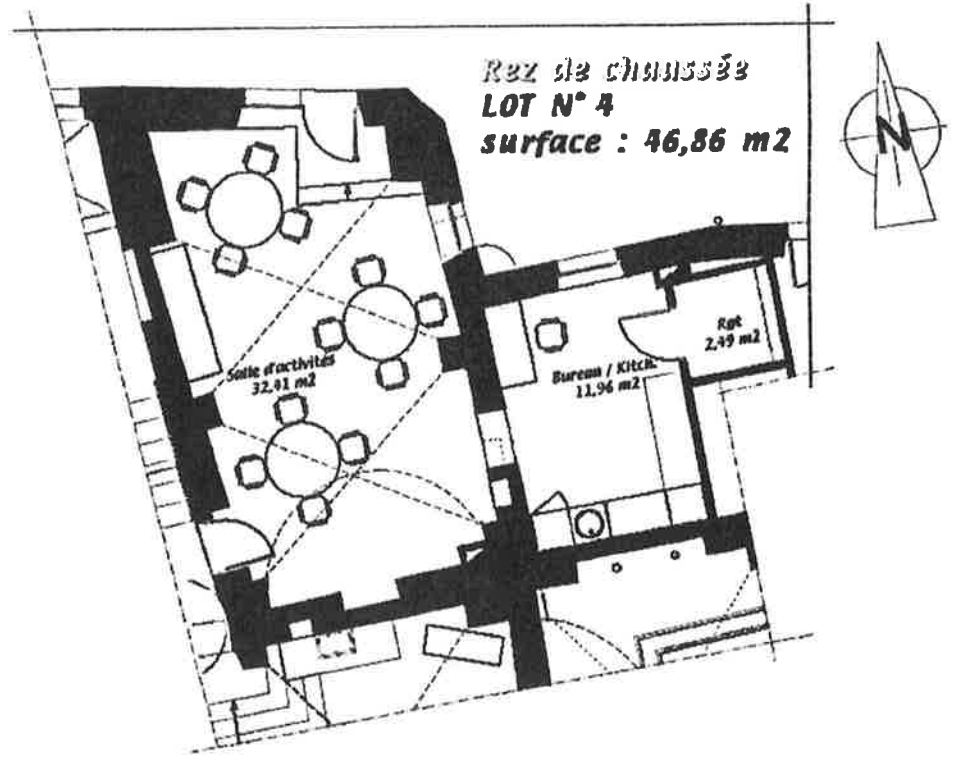


Rez de chaussée
LOT N° 1
surface : 22,23m²

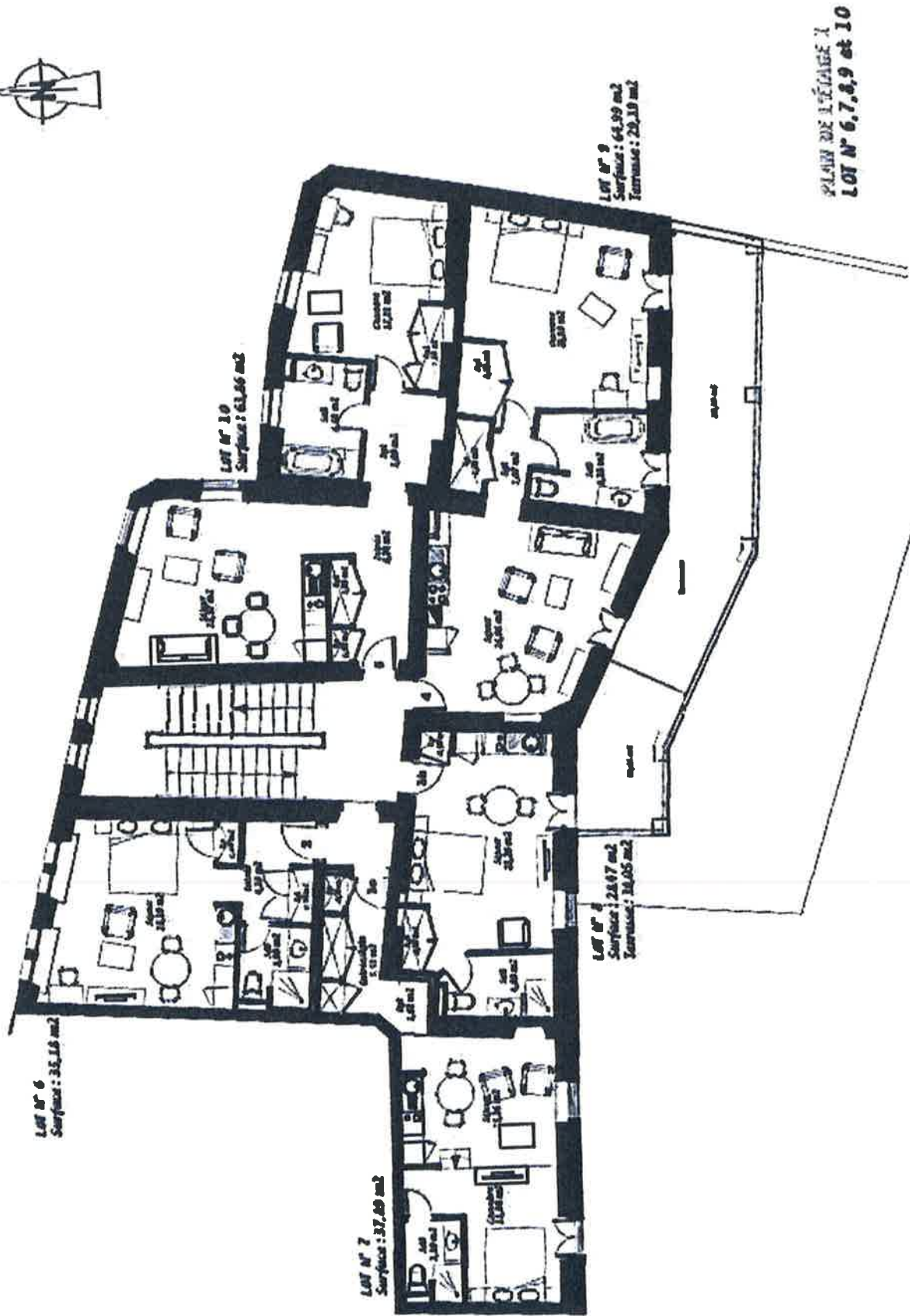


Rez de chaussée
LOT N° 2
surface : 54,56 m²





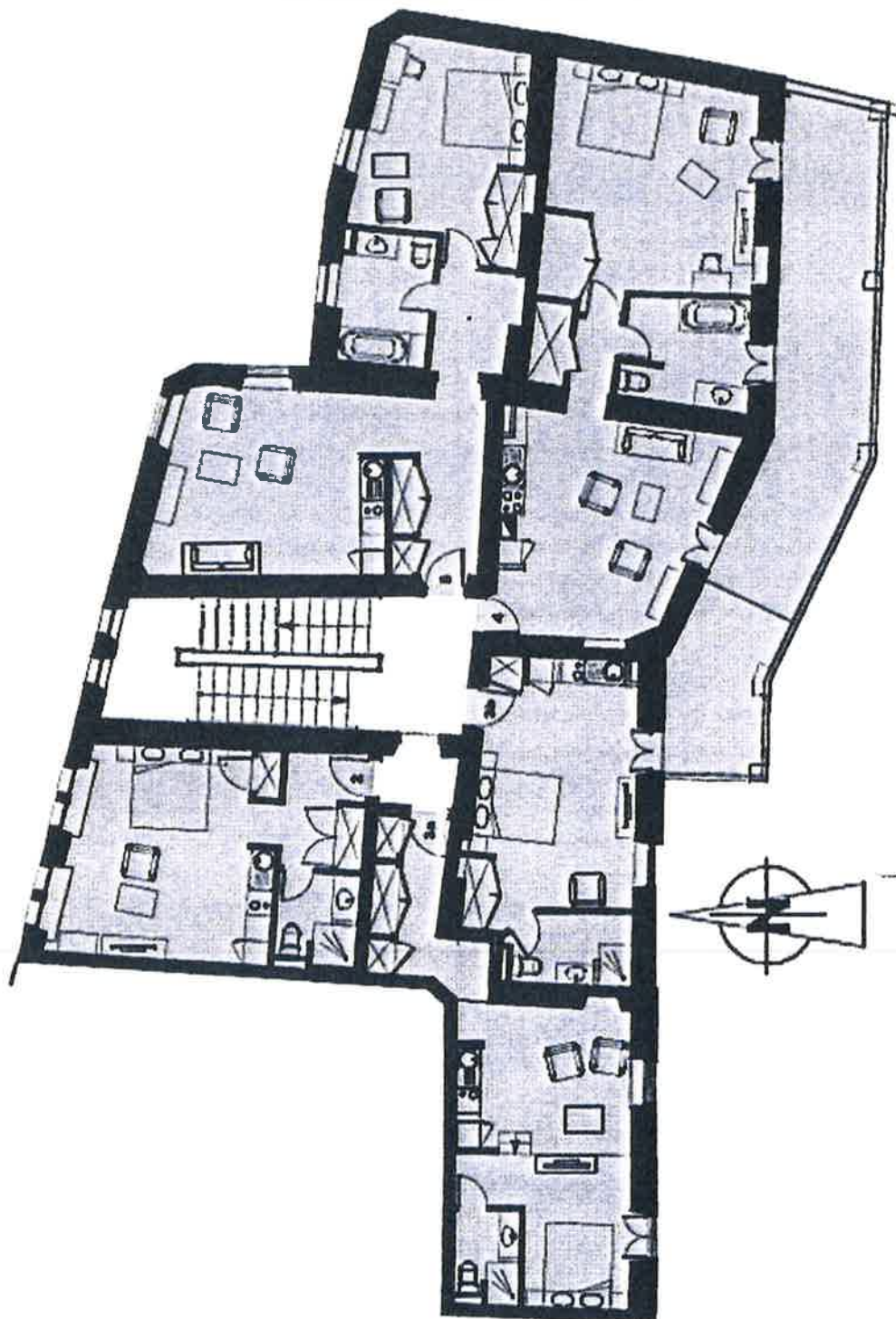
Premier étage : plan général

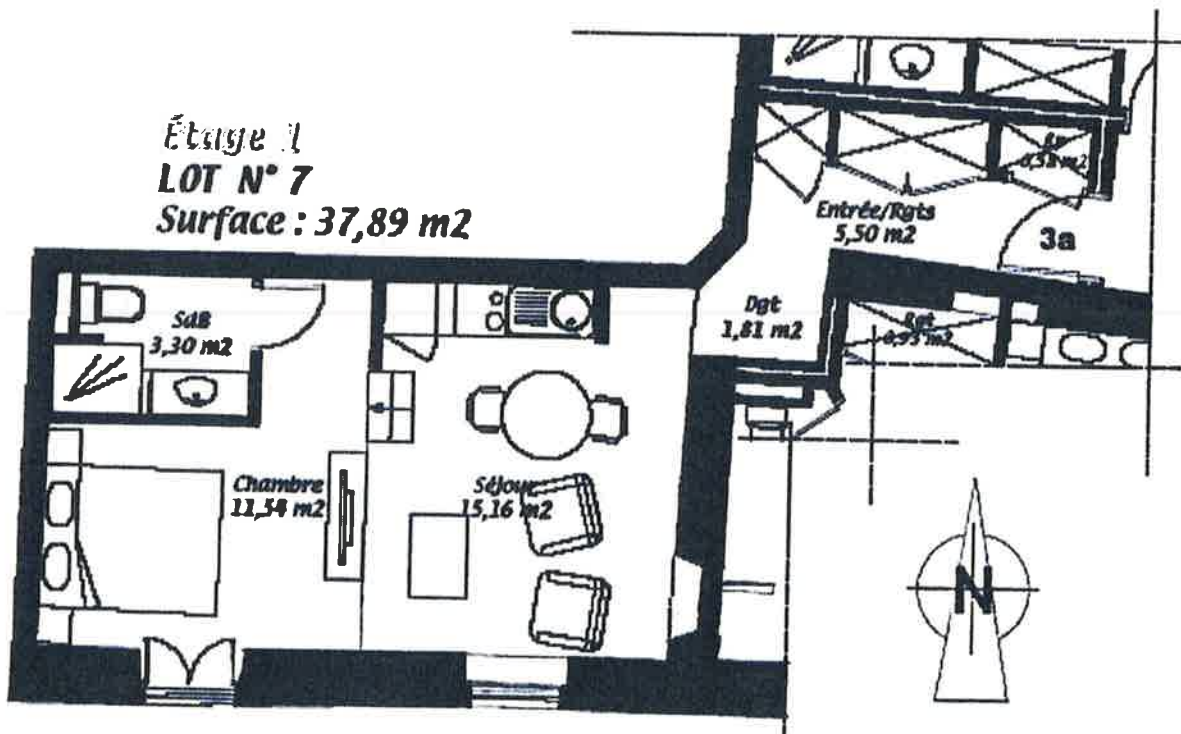
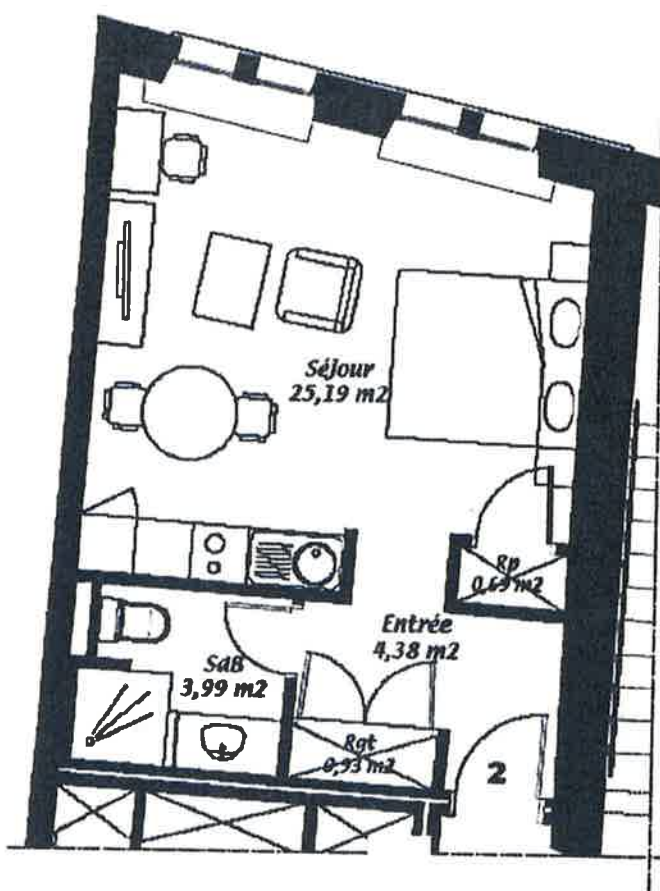


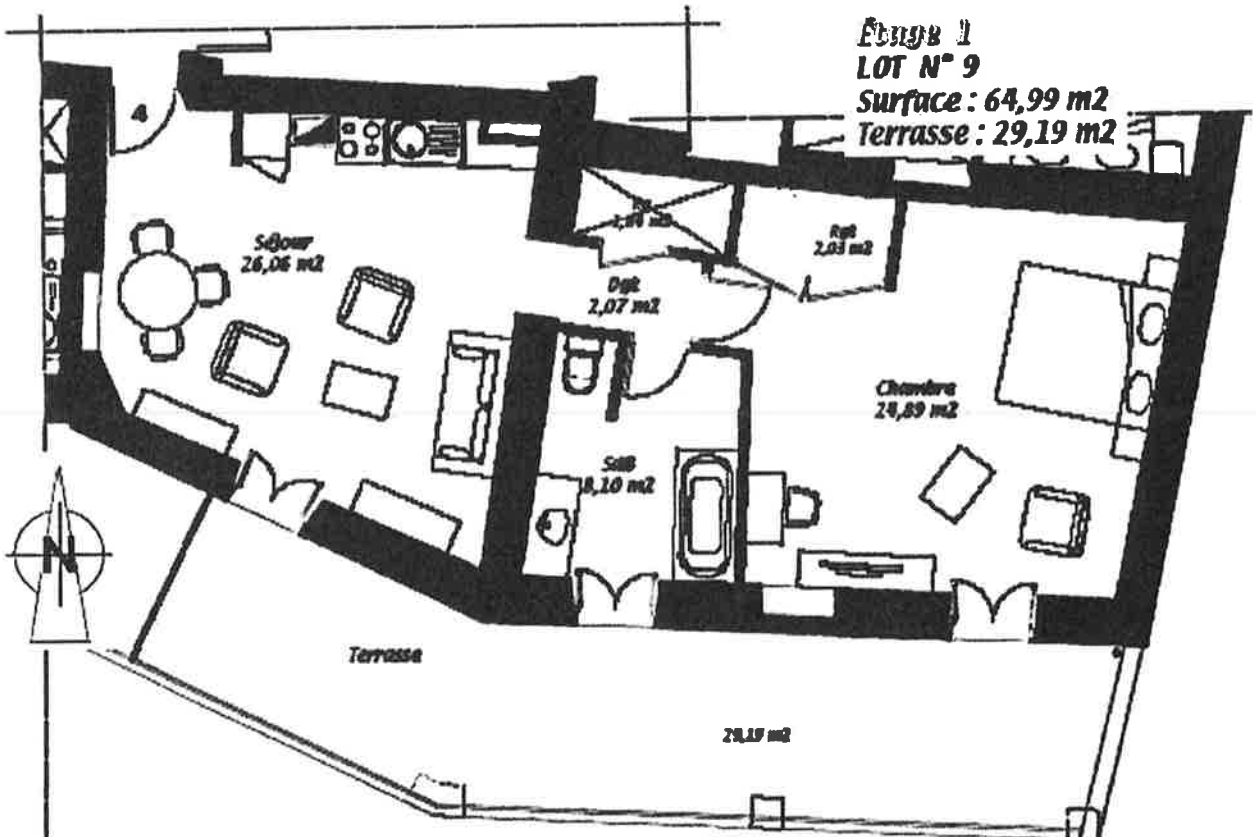
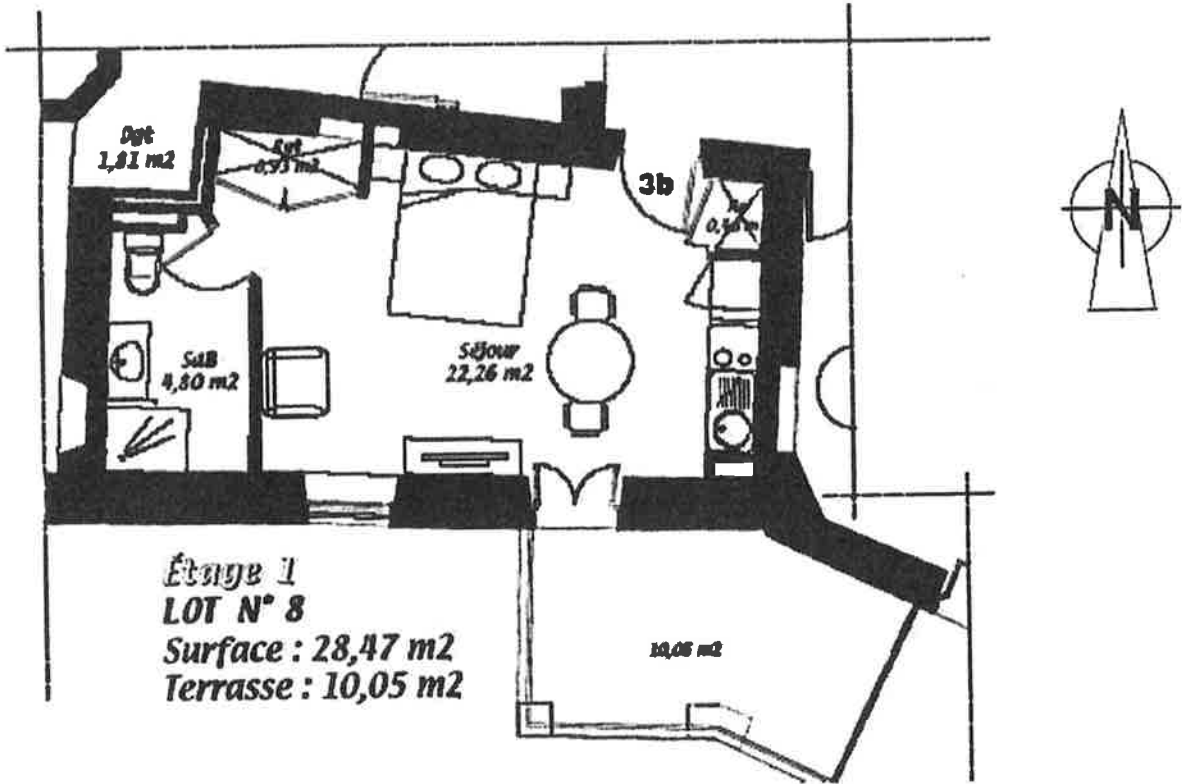
Premier étage : Parties communes

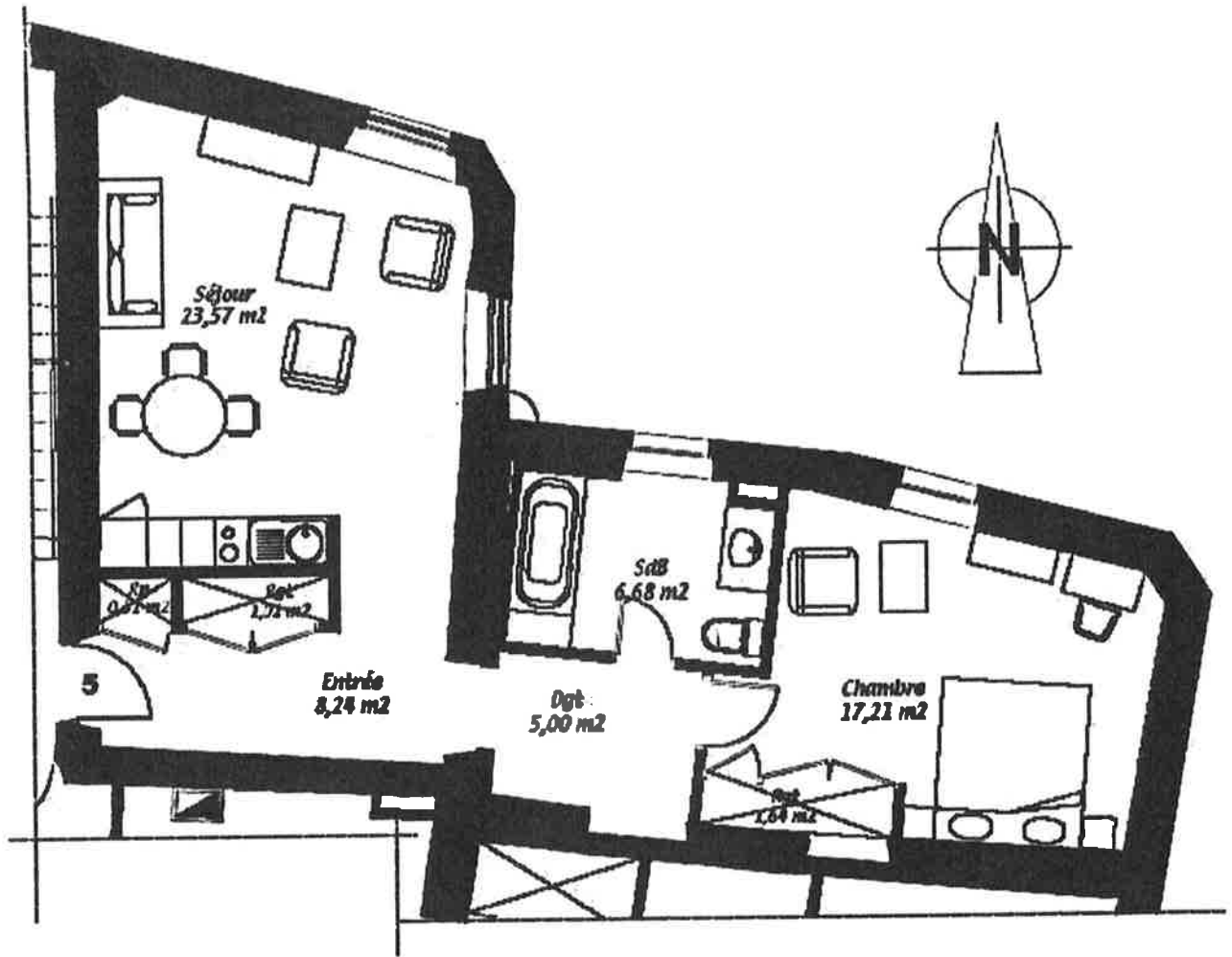
Parties communes volée d'escalier, palier, dégagement : sur fond blanc

Parties communes « murs » en gros trait noir



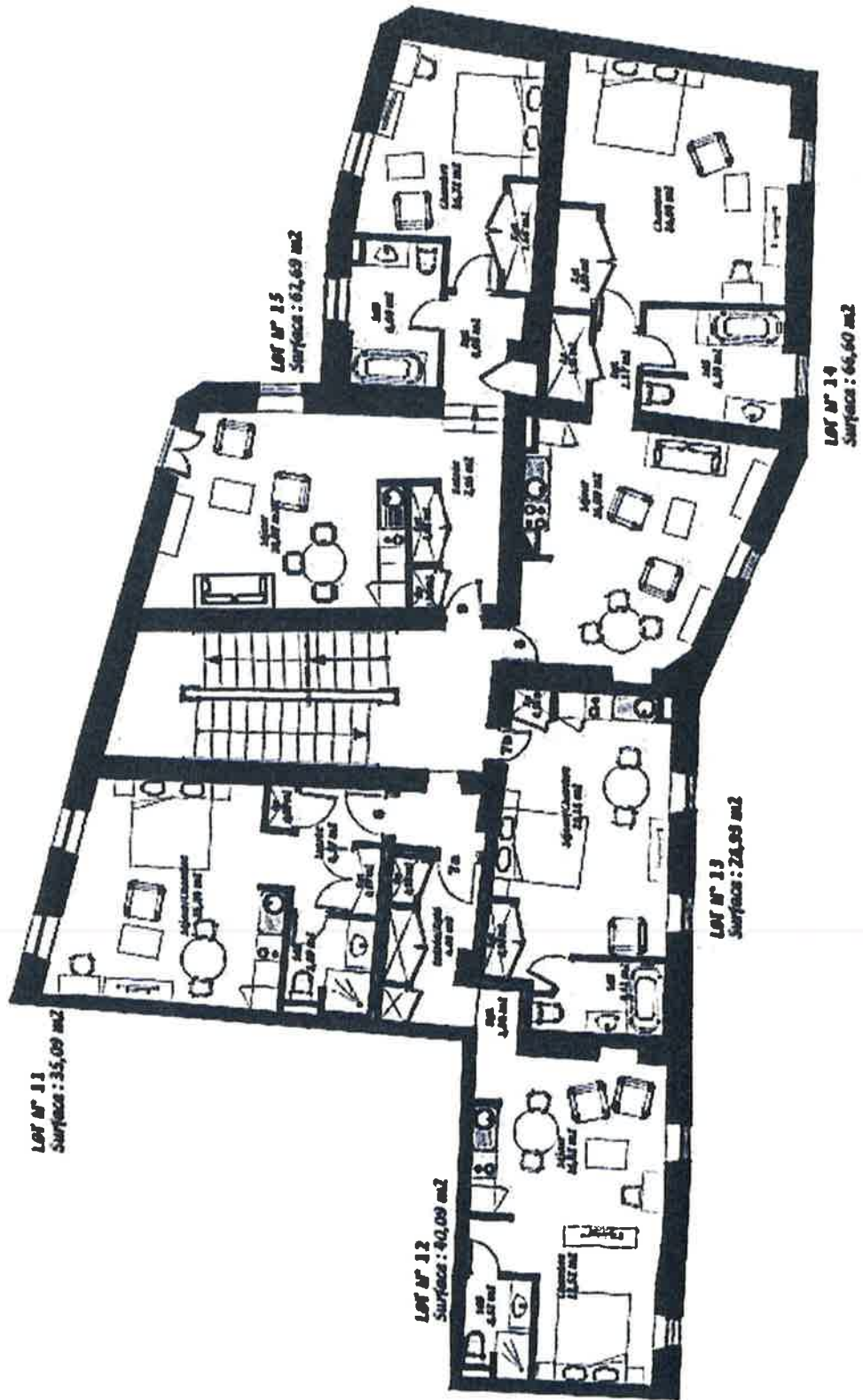






Étage 1
LOT N° 10
Surface : 63,86 m²

Deuxième étage : plan général

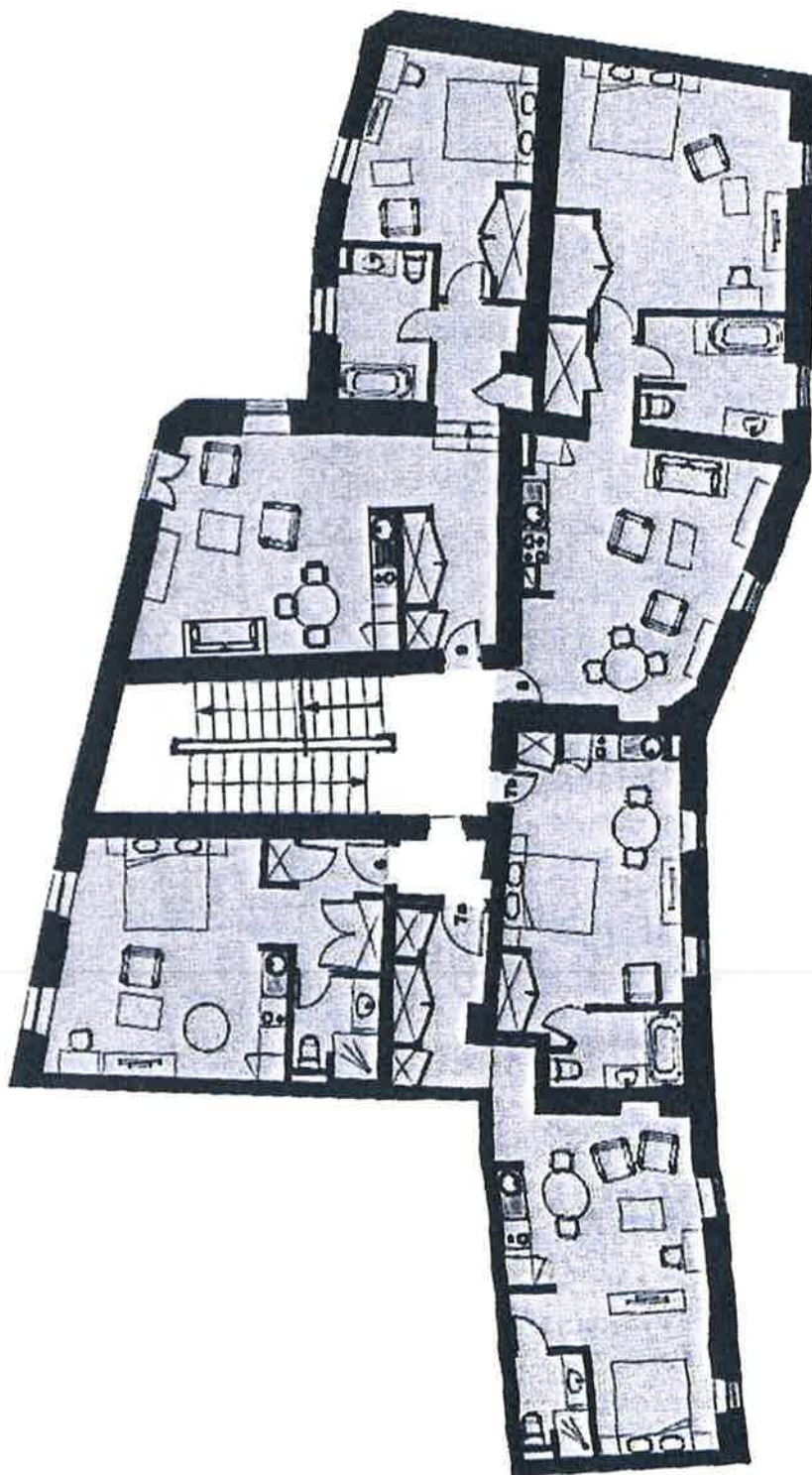


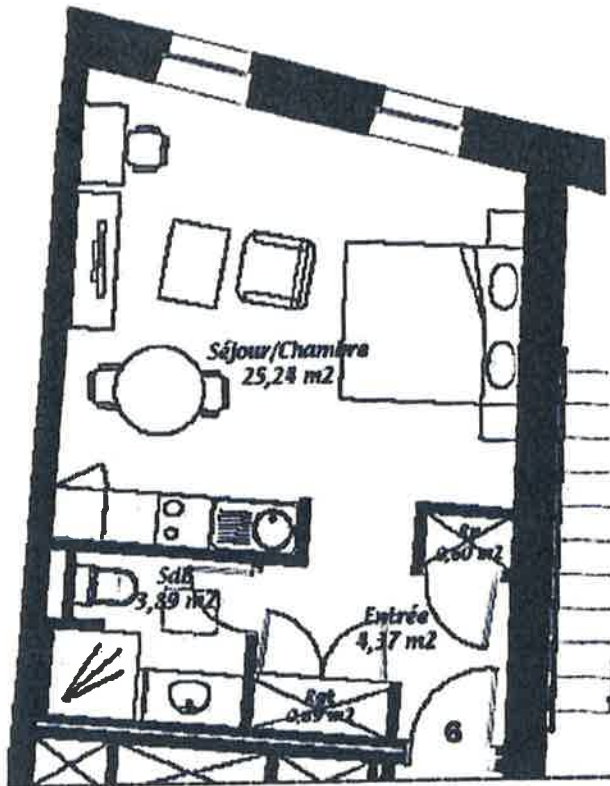
PLAN DE L'ÉTAGE 2
LOT N° 11, 12, 13, 14 et 15

Deuxième étage : Parties communes

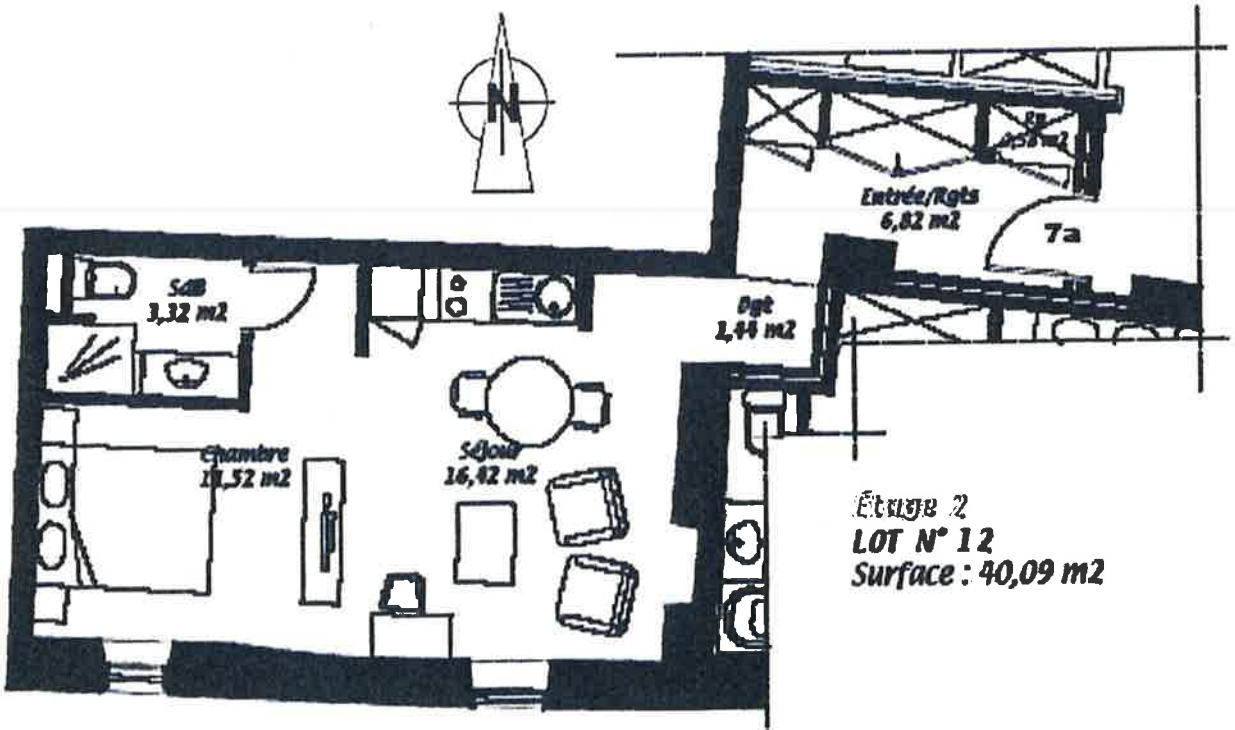
Parties communes volée d'escalier, palier, dégagement : sur fond blanc

Parties communes « murs » en gros trait noir

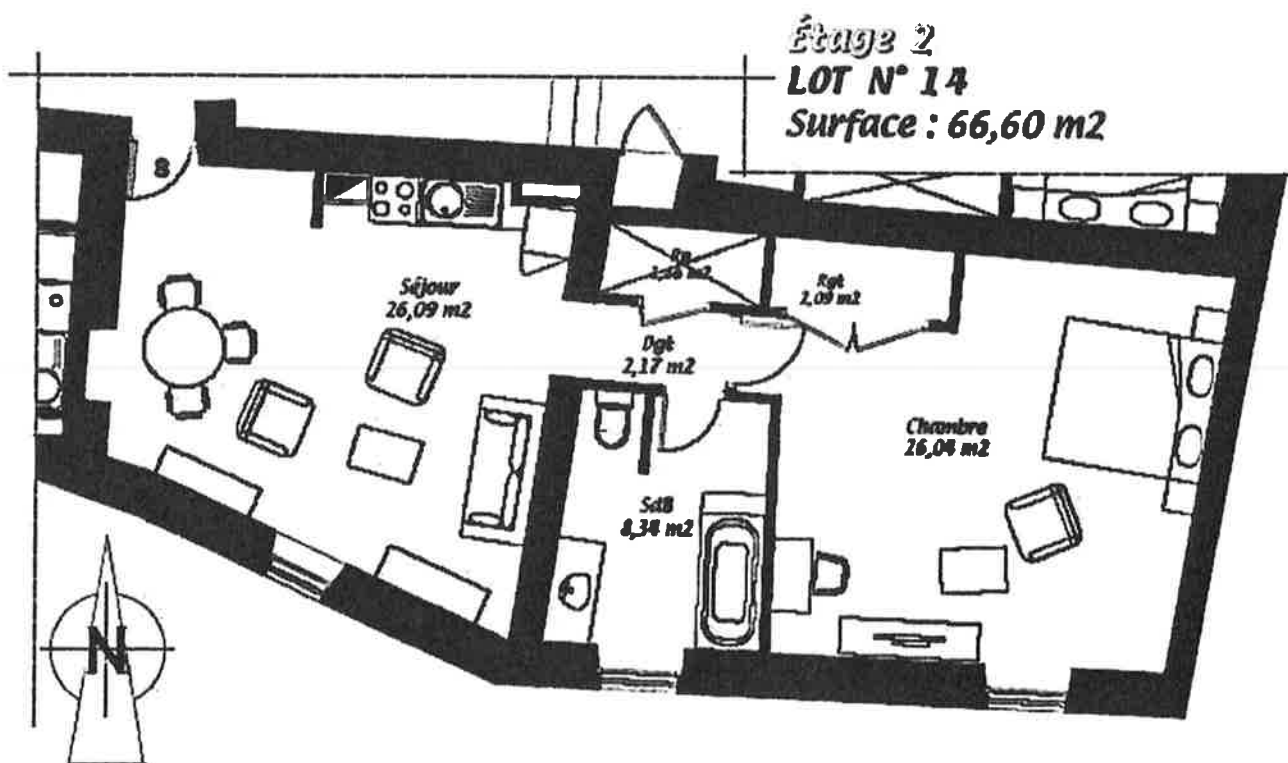
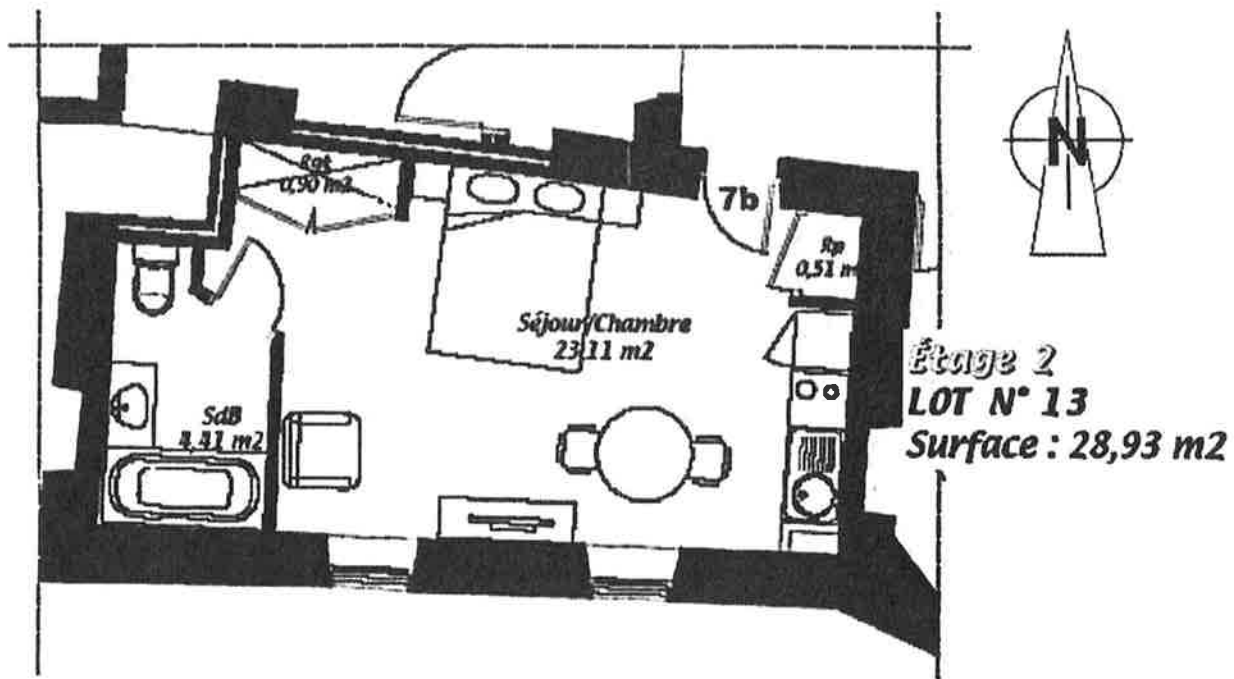


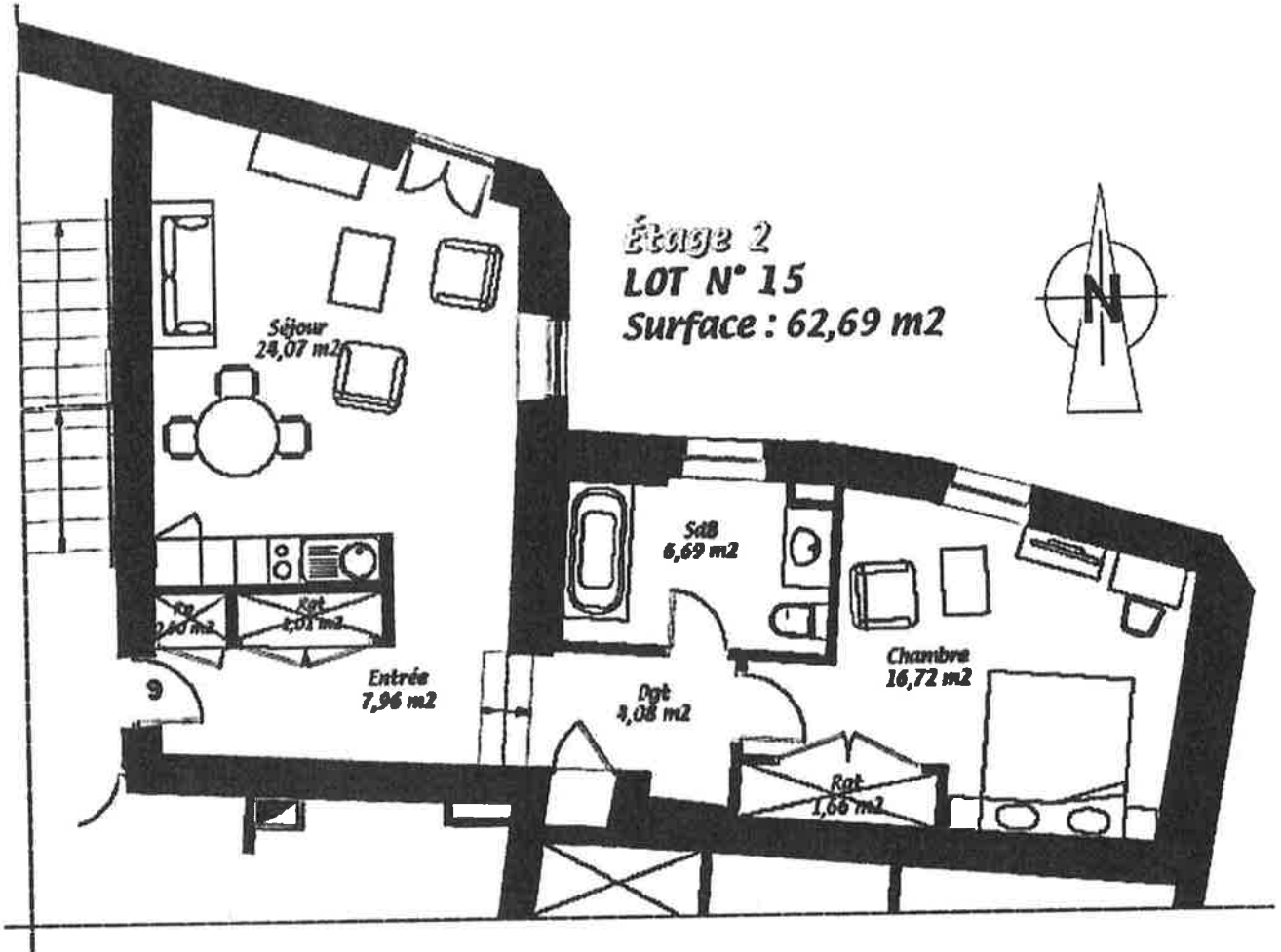


Étage 2
LOT N° 11
Surface : 35,09 m²

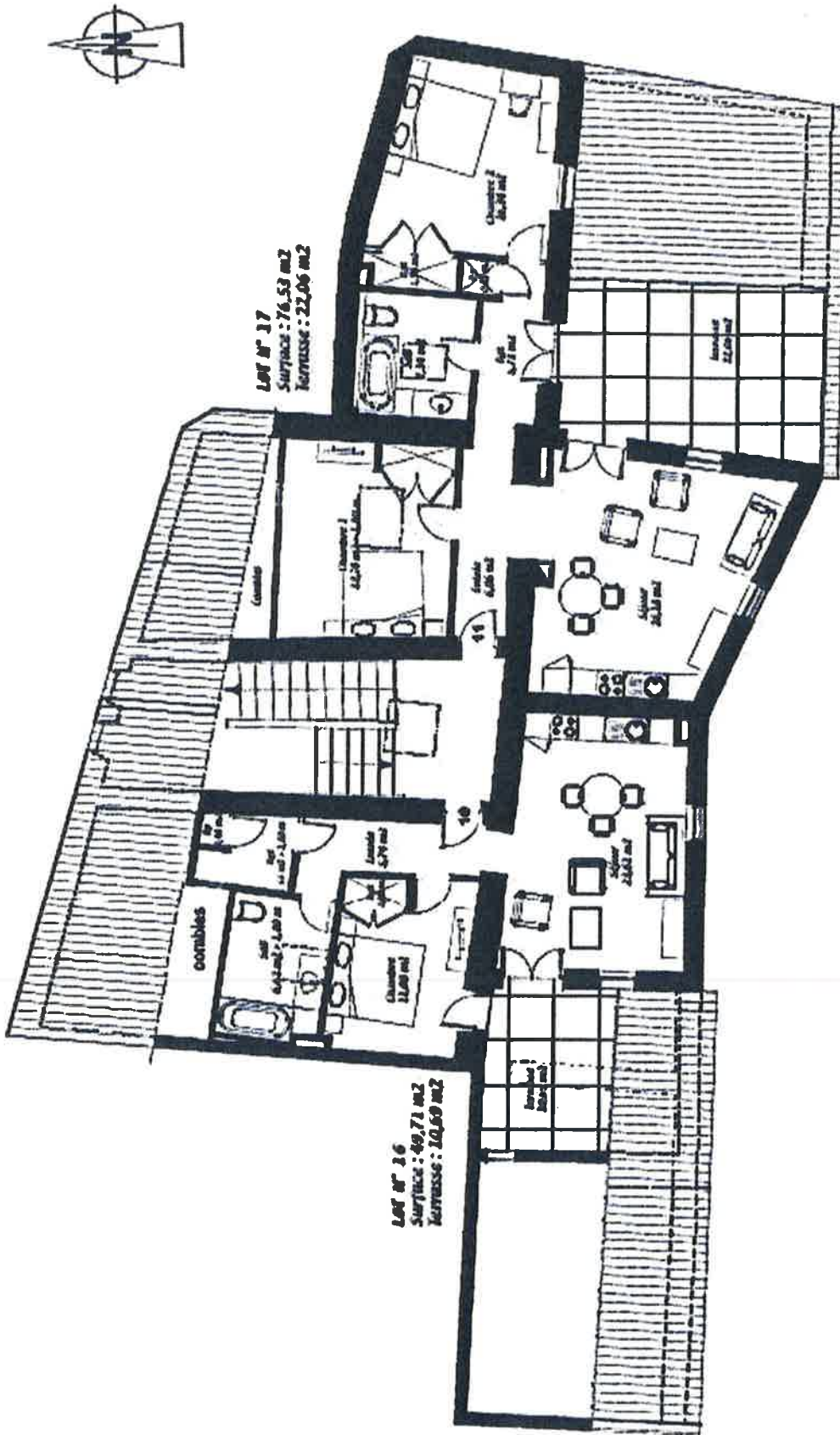


Étage 2
LOT N° 12
Surface : 40,09 m²





Troisième étage : plan général

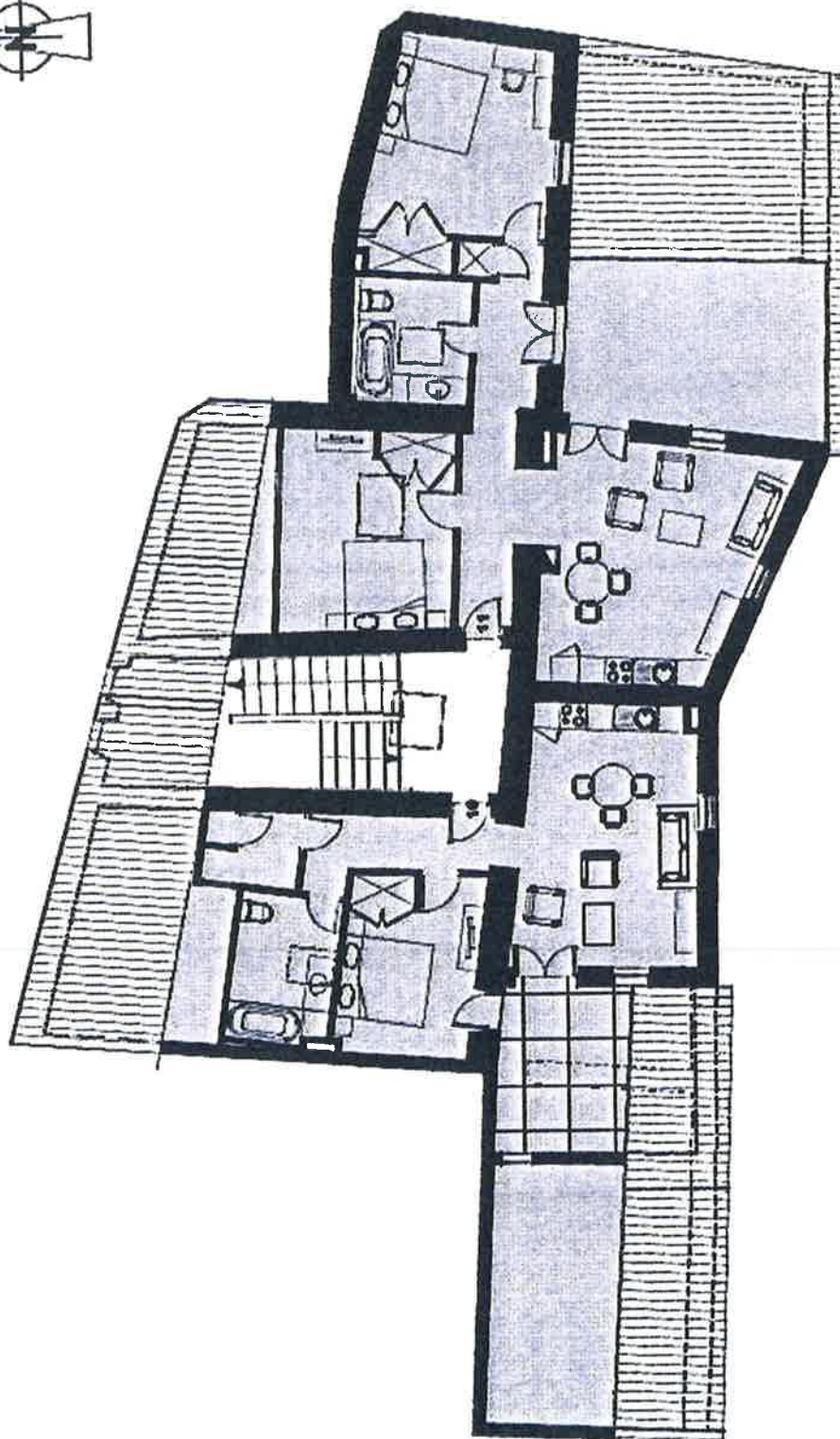


PLAN DE L'ÉTAPE 3
LOT N° 16 et 17

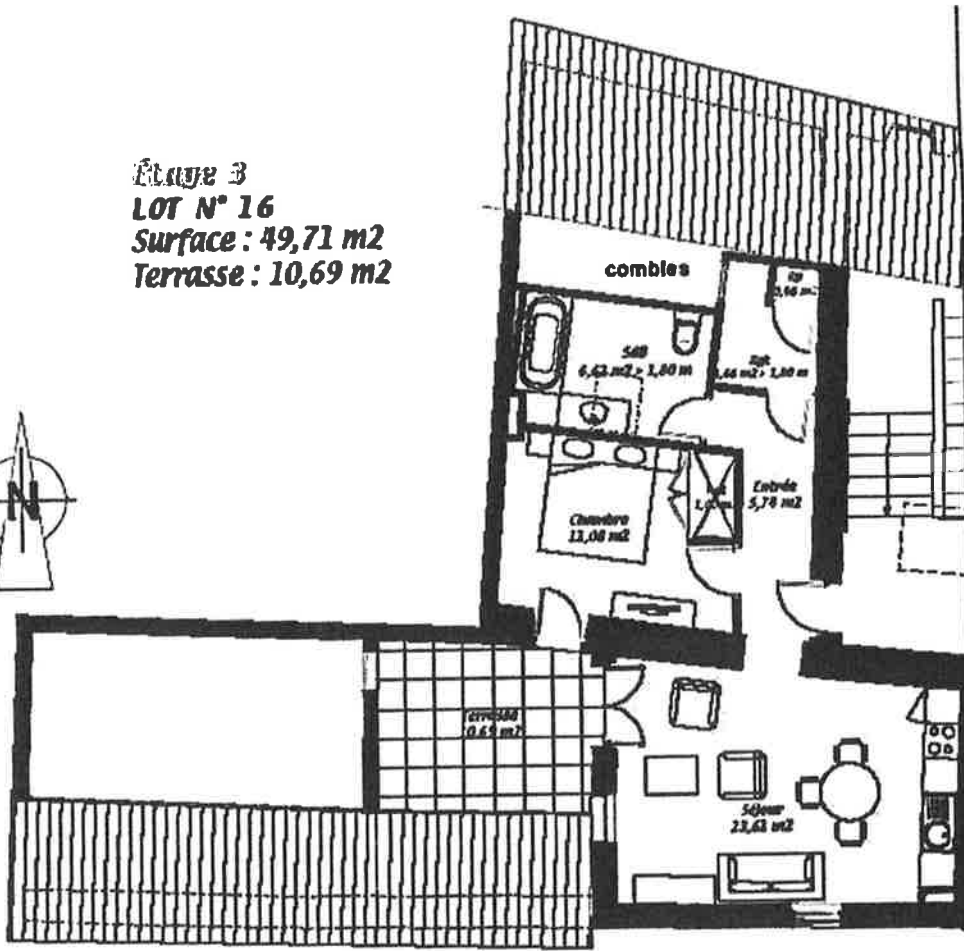
Troisième étage : Parties communes

Parties communes volée d'escalier, palier, dégagement : sur fond blanc

Parties communes « murs » en gros trait noir



Étage 3
LOT N° 16
Surface : 49,71 m²
Terrasse : 10,69 m²



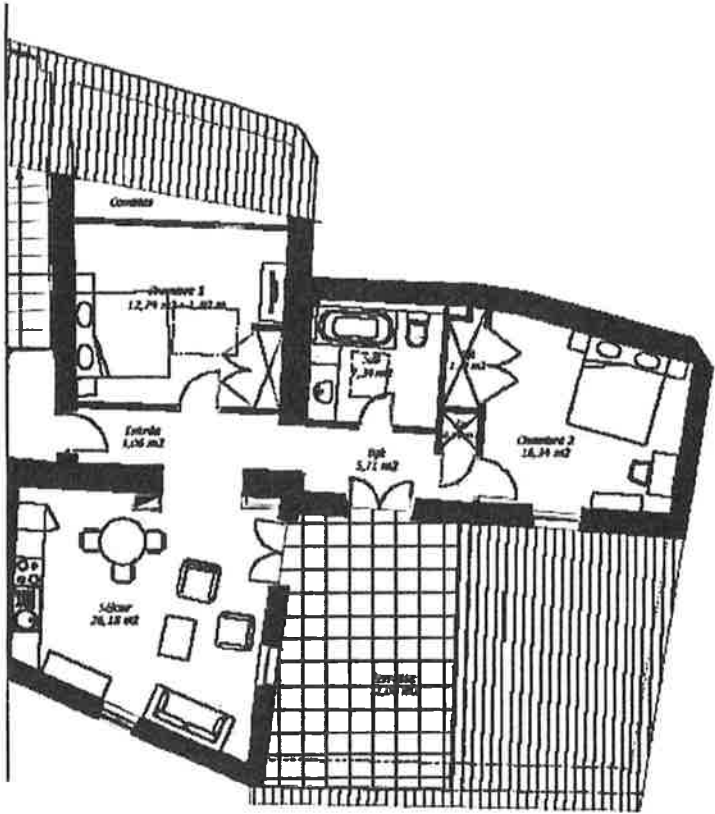


Figure 3
LOT N° 17
Surface : 76,53 m²
Terrasse : 22,06 m²

Lesdits plans ayant été établis par le Cabinet AABD - M. CHEVALIER, Architecte DPLG, à HEREPHAN.

Le calcul des millièmes ayant été établi par le même cabinet.

SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE - SERVITUDES

ORIGINE DE PROPRIETE ET DESIGNATION CADASTRALE

Monsieur Lejeune, actuel propriétaire plaçant son bien sous le régime de la loi du 10 juillet 1965, a acquis son bien le 22 octobre 2004 de l'Association Diocésaine Montpelliéraine en l'étude de Maître Jean-Philippe Andrieu notaire à Montpellier (publication 2004 D n°18673, volume 2004 P n°11389)

Précédemment à la vente Association Diocésaine Montpelliéraine / Lejeune, le bien appartenait à l'Association Diocésaine Montpelliéraine pour l'avoir acquis avant le premier janvier 1956 par acte régulièrement transcrit.

Dans l'ordre chronologique des désignations cadastrales, le bien immobilier a porté les références suivantes :

Section A numéro 3517, ancienne référence cadastrale tant que le bien appartenait à l'Association diocésaine Montpelliéraine ;

Puis, Section A numéro 3661, ancienne référence cadastrale, suite à une modification de désignation relative au détachement d'une partie de jardin ne devant pas faire partie de la vente Association Diocésaine Montpelliéraine/Lejeune, Monsieur Lejeune n'ayant acquis que le terrain d'assiette de cette parcelle Section A numéro 3661 ; Le relevé d'arpentage a été effectué le 24 août 2004 par EPSILON G.E. Madame Florence Amphoux géomètre expert à Pignan (Hérault) ;

Enfin, **Section A numéro 3693**, seule désignation cadastrale aujourd'hui utile, enregistrée par le Centre des impôts Fonciers de Béziers le 18 octobre 2005 suite à une rectification de limites figurées au plan cadastral dressée dans un procès-verbal de délimitation en date du 30 septembre 2005 établi par EPSILON G.E. Madame Florence Amphoux géomètre expert à Pignan (Hérault), répondant à la demande des deux propriétaires des parcelles attenantes Section A n°3661 (Mr Lejeune) et Section A n°431 (époux Faure).

SERVITUDES

Soit repris dans le présent règlement de copropriété l'énoncé des servitudes telles qu'elles figurent plus complètement dans deux actes notariés:

- servitude d'écoulement des eaux, mentionnée en pages 3 et 4 de l'acte de vente « La Famille Diocésaine Montpelliéraine / Lejeune » reçu le vingt deux octobre deux mille quatre en l'étude de Maître Jean-Philippe Andrieu notaire à Montpellier, précision faite que la référence cadastrale citée Section A numéro 3661 est aujourd'hui devenue Section A numéro 3693 :

« Servitude d'écoulement des eaux

Fonds Dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : LA FAMILLE DIOCESAINE MONTPELLIERAINE
 Désignation cadastrale : Section A numéro 3662

Origine de propriété: Le fonds dominant appartient à LA FAMILLE DIOCESAINE MONTPELLIERAINE en vertu d'un acte dont les références de publication ont été énoncées ci-dessus

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant, Monsieur LEJEUNE Désignation cadastrale - Section A numéro 3661
 Origine de propriété : Le fonds servant appartient au nouveau propriétaire par suite de cet acte dont la publication au bureau des hypothèques sera requise en même temps que la présente servitude.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage d'une canalisation souterraine des eaux consistant en un tuyau déjà existant dont l'emplacement n'a pas été précisé au rédacteur des présentes.

Le propriétaire du fonds dominant l'entretiendra à ses frais exclusifs, sauf le où le propriétaire du fonds servant utiliserait également la canalisation. Dans ce dernier cas les frais seraient partagés à concurrence de moitié pour chacun.

Il devra remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé tant avant les travaux d'installation qu'avant tous travaux ultérieurs de réparations de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

- servitude de vue, mentionnée en pages 8 et 9 de « l'acte contenant renonciation à servitude et constitution de servitude Crubezy/Lejeune » reçu le dix-sept décembre deux mille quatre en l'étude de Maître Jean-Philippe Andrieu notaire à Montpellier, précision faite que la référence cadastrale Section A numéro 3661 mentionnée dans l'acte est aujourd'hui devenue Section A numéro 3693 :

« CONSTITUTION DE SERVITUDE(S) »

Servitude de vue :

Le propriétaire du fonds servant concède au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs, à titre de servitude réelle et perpétuelle une servitude de vue à ouvrir dans le mur de ce dernier jouxtant le fonds servant.

Cette servitude consiste en l'autorisation donnée par Monsieur et Madame CRUBEZY autorisent d'ajouter deux fenêtres en façade au rez-de-chaussée de l'immeuble de Monsieur LEJEUNE, fenêtres qui ouvriront sur le bien appartenant à Monsieur et Madame CRUBEZY, et seront placées dans la portion de la façade de l'immeuble appartenant à Monsieur LEJEUNE et donnant directement sur le fonds des époux CRUBEZY (à savoir à droite de l'actuelle porte d'accès à la cave et à gauche de la limite séparative entre le préau de Monsieur LEJEUNE et le fonds des époux CRUBEZY ,
Étant toutefois précisé :

- que les dimensions des deux fenêtres retenues dépendront des nécessités techniques et de fourniture, des raisons architecturales et de demande d'autorisation administrative (permis de construire,...) la totalité de la superficie d'ouverture concédée ne devra pas dépasser celle de la porte condamnée soit ici 1,80 m² (un mètre et quatre vingt centimètres carrés)
- que l'autorisation d'ouverture de fenêtres est immédiate

Elle ne pourra pas être obstruée et aucune plantation ne pourra être effectuée devant elle qui viendrait à diminuer son efficacité.

Sa mise en place et son entretien se feront aux frais exclusifs du propriétaire du fonds dominant qui ne pourra y apporter aucune modification dans le cours du temps, sauf autorisation du propriétaire du fonds servant et sauf simples travaux d'entretien ou de réparation par suite de vétusté.

ABSENCE D'INDEMNITÉ

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité.

ÉVALUATION

Pour la publicité foncière, les présentes sont évaluées à mille euros (1.000,00 EUR)

CHARGES ET CONDITIONS

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions relatées aux présentes.

TROISIÈME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES

Date d'effet - dépôt de permis de construire - réalisation des travaux

L'autorisation d'ouverture de fenêtres est immédiate ainsi qu'il a été dit ci-dessus et permettra notamment le dépôt du permis de construire puis les travaux, alors que la fermeture de la porte de la cave ci-dessus convenue ne sera définitive qu'après réalisation des travaux techniques nécessaires propres à l'état du bâtiment tels que rénovation du sol de la cave et des murs si besoins, révision traitement, renforcement ou remplacement des poutres soutenant le plancher au dessus de la cave. »

CHAPITRE II
DIVISION DE L' IMMEUBLE EN LOTS
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'IMMEUBLE est divisé en lots selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après ; celui-ci comprend pour chaque lot, l'indication des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire, et les quotes-parts indivises des parties communes de **L'IMMEUBLE**.

L'IMMEUBLE sera divisé en 17 lots numérotés de 1 à 17

La quote-part des parties communes de chaque lot correspond à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à la valeur globale des dites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété de la consistance, de la superficie, de la situation des lots.

Aux termes des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965, tout règlement de copropriété doit indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

L'IMMEUBLE est divisé en lots selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après, celui-ci comprend pour chaque lot, l'indication des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire, et les quotes-parts indivises des parties communes de L'IMMEUBLE.

L'IMMEUBLE sera divisé en DIX SEPT lots numérotés UN à DIX SEPT

DESIGNATION DES LOTS

Lot numéro un (1) :

Au rez-de-chaussée : Un ensemble de locaux à usage professionnel et commercial lié à l'exploitation d'une résidence avec services (y compris à titre d'exemple bagagerie, entrepot, garage vélos etc..) ou habitation, d'une superficie de 22,23 M2.
 Et les 1/1.000èmes des quotes parts des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

Au rez-de-chaussée : Un logement à usage d'habitation y compris location saisonnière touristique d'une superficie de 54,56 M2
 Et les 67/1.000èmes des quotes parts des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) :

Au rez-de-chaussée : Un logement à usage professionnel et commercial lié à l'exploitation d'une résidence avec services (y compris à titre d'exemple salon, piscine, salle petit déjeuner etc..) ou habitation d'une superficie de 83,06 M2
 Et les 108/1.000èmes des quotes parts des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

Au rez-de-chaussée : Un logement à usage d'habitation plus usage professionnel et commercial lié à l'exploitation d'une résidence avec services (y compris à titre d'exemple local Accueil, petit déjeuner) ou habitation d'une superficie de 46,86 M2.
 Et les 52/1.000èmes des quotes parts des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) :

Au rez-de-chaussée : Un jardin à usage professionnel et commercial lié à l'exploitation d'une résidence avec services ou habitation, d'une superficie de 116,01 M2
 Et les 12/1.000èmes des quotes parts des parties communes générales.

Lot numéro six (6) :

Au 1^{er} étage : Un logement à usage d'habitation y compris location saisonnière touristique d'une superficie de 35,18 M2.

Et les 39/1.000èmes des quotes parts des parties communes générales.

Lot numéro sept (7) :

Au 1^{er} étage : Un logement à usage d'habitation y compris location saisonnière touristique, d'une superficie de 37,89 M2.

Et les 54/1.000èmes des quotes parts des parties communes générales.

Lot numéro huit (8) :

Au 1^{er} étage : Un logement à usage d'habitation et terrasse y compris location saisonnière touristique d'une superficie de 28,47 M2 pour le logement et 10,05 M2 pour la terrasse.

Et les 41/1.000èmes des quotes parts des parties communes générales.

Lot numéro neuf (9) :

Au 1^{er} étage : Un logement à usage d'habitation et terrasse y compris location saisonnière touristique d'une superficie de 64,99 M2 pour le logement et 29,19 M2 pour la terrasse.

Et les 93/1.000èmes des quotes parts des parties communes générales.

Lot numéro dix (10) :

Au 1^{er} étage : habitation y compris location saisonnière touristique d'une superficie de 63,86 M2.

Et les 70/1.000èmes des quotes parts des parties communes générales.

Lot numéro onze (11) :

Au 2^e étage : Un logement à usage d'habitation y compris location saisonnière touristique d'une superficie de 35,09 M2.

Et les 39/1.000èmes des quotes parts des parties communes générales.

Lot numéro douze (12) :

Au 2^e étage habitation y compris location saisonnière touristique d'une superficie de 40,09 M2

Et les 54/1.000èmes des quotes parts des parties communes générales.

Lot numéro treize (13) :

Au 2^e étage : Un logement à usage d'habitation y compris location saisonnière touristique d'une superficie de 28,93 M2.

Et les 39/1.000èmes des quotes parts des parties communes générales.

Lot numéro quatorze (14) :

Au 2^e étage : Un logement à usage d'habitation y compris location saisonnière touristique d'une superficie de 66,60 M2

Et les 90/1.000èmes des quotes parts des parties communes générales.

Lot numéro quinze (15) :

Au 2^e étage : Un logement à usage d'habitation y compris location saisonnière touristique d'une superficie de 62,69 M2.

Et les 64/1.000èmes des quotes parts des parties communes générales.

Lot numéro seize (16) :

Au 3^e étage : Un logement à usage d'habitation avec terrasse y compris location saisonnière touristique d'une superficie de 49,71 M2 pour le logement, et 10,69 M2 pour la terrasse.

Et les 69/1.000èmes des quotes parts des parties communes générales.

Lot numéro dix-sept (17) :

Au 3^e étage : Un logement à usage d'habitation avec terrasse y compris location saisonnière touristique d'une superficie de 76,53 M2 pour le logement et 22,06 M2 pour la terrasse.
Et les 107/1.000èmes des quotes parts des parties communes générales.

CONDITIONS PARTICULIERES A CERTAINS LOTS

RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-90 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

nota :

Après revue des différentes situations des lots de la future résidence avec services, les seuls critères de distinction pouvant être retenus sont les suivants :

La pondération de la **consistance** du lot distingue trois catégories : les locaux habitables tous de qualité équivalente, les locaux utilitaires de qualité moindre, le jardin

Les superficies des lots sont celles utiles.

La situation du lot distingue l'ensoleillement (situation au nord ou au sud), la vue (d'une part, le 2d et 3e étage uniquement au sud, d'autre part le reste de l'immeuble), le niveau (d'une part, rez-de-chaussée et 1er étage, d'autre part, 2d et 3e étage).

Lot	destination du lot	localisation (voir plan joint)	A		B		C		E		F= Ax(BxC)xI
			consistance	superficie	consistance	superficie	situation	consistance	superficie		
			consistance, nature du lot et composition	pondération	surface	pondération	caractéristiques	pondération (moyenne des trois critères)	quote-part de parties communes (1.000 ^e)		
n°1	usage lié à l'exploitation d'une résidence avec services (y compris à titre d'exemple bagagerie, entrepot, garage vélos etc..) ou habitation	rez-de-chaussée	un ensemble de locaux utilitaires et caves aveugles	0,10	22,23 m ²	1,00	ensoleillement(0,1) vue (0,1) niveau (1)	0,4	1		
n°2	habitation y compris location saisonnière touristique	rez-de-chaussée sur jardin (fonds voisin)	logement	1,00	54,56 m ²	1,00	ensoleillement(1,1) vue (0,8) niveau (1)	0,97	67		
n°3	usage lié à l'exploitation d'une résidence avec services (y compris à titre d'exemple salon, piscine, salle petit déjeuner etc..) ou habitation	rez-de-chaussée sur jardin	logement	1,00	83,06 m ²	1,00	ensoleillement(1,1) vue (1) niveau (1)	1,03	108		

n°4	habitation plus usage lié à l'exploitation d'une résidence avec services (y compris à titre d'exemple local Accueil, petit déjeuner) ou habitation	rez-de-chaussée sur rue	logement	1,00	46,86 m ²	1,00	enseillement(0,8) vue (0,8) niveau (1)	0,87	52
n°5	usage lié à l'exploitation d'une résidence avec services ou habitation	rez-de-chaussée, à l'extérieur du bâtiment	jardin	0,30	116,01 m ²	0,20	enseillement(1,5) vue (1,5) niveau (1)	1,33	12
n°6	habitation y compris location saisonnière touristique	1er étage sur rue	logement	1,00	35,18 m ²	1,00	enseillement(0,8) vue (0,8) niveau (1)	0,87	39
n°7	habitation y compris location saisonnière touristique	1er étage sur jardin (fonds voisin)	logement	1,00	37,89 m ²	1,00	enseillement(1,2) vue (1,2) niveau (1)	1,13	54
n°8	habitation y compris location saisonnière touristique	1er étage sur jardin	logement	1,00	28,47 m ²	1,00	enseillement(1,2) vue (1,2) niveau (1)	1,13	41
			et terrasse	0,15	10,05 m ²				
n°9	habitation y compris location saisonnière touristique	1er étage sur jardin	logement	1,00	64,99 m ²	1,00	enseillement(1,2) vue (1,2) niveau (1)	1,13	93
			et terrasse	0,15	29,19 m ²				
n°10	habitation y compris location saisonnière touristique	1er étage sur rue	logement	1,00	63,86 m ²	1,00	enseillement(0,8) vue (0,8) niveau (1)	0,87	70
n°11	habitation y compris location saisonnière touristique	2e étage sur rue	logement	1,00	35,09 m ²	1,00	enseillement(0,8) vue (0,8) niveau (1)	0,87	39
n°12	habitation y compris location saisonnière touristique	2e étage sur jardin (fonds voisin)	logement	1,00	40,09 m ²	1,00	enseillement(1,2) vue (1,2) niveau (0,8)	1,07	54
n°13	habitation y compris location saisonnière touristique	2e étage sur jardin	logement	1,00	28,93 m ²	1,00	enseillement(1,2) vue (1,2) niveau (0,8)	1,07	39
n°14	habitation y compris location saisonnière touristique	2e étage sur jardin	logement	1,00	66,60 m ²	1,00	enseillement(1,2) vue (1,2) niveau (0,8)	1,07	90
n°15	habitation y compris location saisonnière touristique	2e étage sur rue	logement	1,00	62,69 m ²	1,00	enseillement(0,8) vue (0,8) niveau (0,8)	0,8	64
n°16	habitation y compris location saisonnière touristique	3e étage sur jardin	logement	1,00	49,71 m ²	1,00	enseillement(1,2) vue (1,3) niveau (0,8)	1,1	69
			et terrasse	0,15	10,69 m ²				
n°17	habitation y compris location saisonnière touristique	3e étage sur jardin	logement et terrasse	1,00 0,15	76,53 m ² 22,06 m ²	1,00	enseillement(1,2) vue (1,3) niveau (0,8)	1,1	107
									1000

CHAPITRE III - DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" ET "PARTIES PRIVATIVES" -

SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède.

Les parties communes comprennent notamment :

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

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

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

Les couvertures du bâtiment.

Les vides entre les plafonds des appartements du dernier étage et la couverture du bâtiment,

Les souches de cheminées,

Les descentes d'eau pluviale,

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, ainsi que leur mécanisme.

Les ornements des façades,

Le hall d'entrée du bâtiment, le couloir du rez-de-chaussée menant vers le salon d'accueil donnant sur le jardin, l'escalier menant aux étages avec ses différents éléments structurels volées et paliers, tous couloirs menant aux portes palières des appartements,

Le cas échéant, les caves communes, locaux techniques communs, locaux de services, local poubelle.

La chaudière et les appareils de chauffage central de service d'eau chaude et de climatisation s'il en existe.

Les transformateurs,

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

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

Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz s'il y a lieu, de distribution d'eau chaude et de climatisation s'il y a lieu sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux dépendant et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci.

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage, la cuve de mazout s'il y a lieu, les glaces, tapis, ornements divers, paillasons mais non les tapis-brosses des portes palières qui sont parties privatives.

L'antenne collective de réception des émissions de radiodiffusion et de télévision.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

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

Le droit d'affouiller le sol du bâtiment,

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.

SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux, espaces, et éléments qui sont compris dans un local ou un espace privatif et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif et particulier de son occupant.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les carrelages, dalles, revêtements de sols,
- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et lattis,
- Les cloisons intérieures avec leurs portes,
- Les portes palières, les fenêtres, les persiennes, volets ou stores ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs,
- les balcons et terrasses, leur revêtement de sol, leurs rambardes, balustrades et garde-corps,
- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient ;
- Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent,
- L'encadrement et le dessus des cheminées, les coffres et les faux coffres s'il en existe,
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette,
- Les installations des cuisines,
- Les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privatif,
- Tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiseries,
- Et en général, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'état descriptif de division objet également des présentes. Précision faite que les séparations de balcons sont communes. Les cloisons intérieures sont en mitoyenneté lorsqu'elles ne sont pas porteuses.

Sont également réputées parties privatives, étant entendu que les droits ci-après énoncés perdent leur qualité de droits accessoires aux parties communes pour devenir droit réel incorporel d'un lot :

-Le droit de créer toute ouverture vers un fonds voisin à partir du lot n°5, qu'il soit réalisé à l'air libre ou maçonné à travers une construction

-Le droit d'édifier tous bâtiments nouveaux dans le lot n°5 (jardin) au profit de son propriétaire, y compris venant en appui sur le bâtiment existant ou en limite de fonds voisin,

- précision et rappel ici fait que suivant droit de création d'ouverture déjà cité la nouvelle construction pourra être physiquement reliée au fonds voisin

-Le droit d'affouiller le sol du lot n°5 (jardin), au profit de son propriétaire.

A noter que les droits précédents (ouverture, édification, affouillement,) emportent de fait autorisation implicite sans recours à un vote de l'assemblée générale des copropriétaires de faire réaliser toutes études techniques de faisabilité, de déposer toutes demandes administratives dont dépôt de permis de construire, de faire réaliser les travaux prévus.

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE IV - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

SECTION I - GENERALITES

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard du syndicat comme de tout autre copropriétaire des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants et fournisseurs seront directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit dégagée sa propre responsabilité. Tout bail consenti par un copropriétaire doit rappeler l'obligation du preneur de respecter le règlement de copropriété, et, s'ils existent, le règlement intérieur et le règlement de sécurité, ainsi que toute modification ultérieure de ces documents.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, qu'elle qu'en puisse être la durée.

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens.

SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

1°/ - GENERALITES

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user en bon père de famille des parties de **L'IMMEUBLE** dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à la destination de **L'IMMEUBLE**, telle qu'elle est déterminée par le présent règlement.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité de **L'IMMEUBLE**, nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants.

Toutefois, 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 leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes e), g), h) et i) de l'article 25 et des articles 26-1 et 30 de la loi du 31 Décembre 1985.

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

2°/ - DESTINATION - OCCUPATION

La destination de l'**IMMEUBLE** est commerciale, consistant en l'exploitation d'une résidence avec services.

Ainsi, sont autorisées de manière exclusive stricte en se rapportant à ce qu'il est précisé spécifiquement pour chaque lot dans l'état descriptif de division :

- l'occupation d'hébergement de tourisme d'un lot consistant en l'habitation notamment pour une période de temps déterminée de la clientèle touristique;
- l'occupation de gestion d'un lot consistant en son exploitation commerciale au sens le plus large par le gestionnaire de la résidence avec services, notamment à titre indicatif et sans constituer une liste exhaustive,
 - pour son propre hébergement
 - pour la fourniture de différents services ou prestations à la clientèle

Il convient ici de préciser qu'il sera utilisé, dans le présent règlement et dans tous les actes courants de la copropriété, le vocable « le gestionnaire » ou « le gestionnaire de la résidence avec services » pour désigner le copropriétaire des lots n°1, 3, 4 et 5 affectés à l'exploitation de la résidence avec services.

L'occupation ainsi définie d'un lot par le gestionnaire de la résidence avec services se fait par voie directe ou au profit de toute personne physique ou morale qu'il déciderait de se substituer ou s'adjoindre.

Il est expressément précisé que le gestionnaire de la résidence avec services respecte parfaitement la destination de l'**IMMEUBLE** lorsqu'il exerce son activité quelle que soit l'origine de la clientèle, c'est-à-dire que celle-ci soit occupante d'un lot du Couvent affecté à l'habitation ou soit étrangère au Couvent. En d'autres termes, l'occupation de gestion des lots n°1, 3, 4, et 5 n'est pas restreinte à la satisfaction de la seule clientèle résidant au Couvent.

A noter d'une manière générale que l'occupation de gestion ci-dessus définie pour le lot s'applique également de plein droit aux parties communes qui concourent dans le cadre de la résidence avec services à la réalisation de la fourniture de différents services ou prestations à la clientèle.

Concernant les rapports entre le gestionnaire de la résidence avec services et les copropriétaires, si dans l'avenir, par le jeu de la sortie ou du non renouvellement des conventions les liant, certains copropriétaires se trouvent en situation de propriété classique tandis que d'autres demeurent soumis aux conditions locatives, les premiers ne pourront s'opposer à l'intérieur de l'ensemble immobilier au fonctionnement et à l'exercice des prestations para-hôtelières et de résidence avec services pour les copropriétaires désirant en bénéficier.

L'adhésion au présent règlement de copropriété par le seul fait de l'acquisition d'un lot emportera plus particulièrement acceptation sans réserve par chaque acquéreur ou nouveau copropriétaire des conventions particulières pouvant résulter du statut de résidence avec services.

3°/ - HARMONIE - ASPECT

I. - Les fenêtres, volets et fermetures extérieures, balcons, terrasses, rambardes, balustrades, garde-corps, bien que constituant des parties privatives, ne pourront pas être modifiés tant dans la couleur de la peinture que dans la nature des matériaux y compris revêtement de sol ou les formes utilisées, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La pose de stores extérieurs ou tout autre système d'obturation de la lumière ou d'atténuation de la chaleur du soleil doit être autorisée par l'assemblée générale des copropriétaires qui statue également sur la teinte, la forme, le matériau, les dimensions, dans le respect d'une harmonie générale de l'**IMMEUBLE**.

Sous toutes les réserves qui précèdent et autorisations nécessaires, aucun aménagement ni aucune décoration y compris installations de plantes, ne pourront être apportés par un copropriétaire aux fenêtres, balcons, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'**IMMEUBLE**.

Les portes palières constituant l'entrée des appartements, bien que parties privatives, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture ou leur ornement, être modifiées extérieurement individuellement, rappel étant ici fait de leur contribution au respect de la grande qualité architecturale du bâtiment notamment sa cage d'escalier, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Les éléments personnels d'utilité qui seraient nécessaires au droit des portes palières tels que paillasons, porte-parapluie ou autre, ne peuvent être installés sur les paliers d'étage qu'avec l'accord du syndic ou du gestionnaire de la résidence avec services.

Aucun objet ni ustensile non autorisé dans les conditions juste au dessus définies ne pourra être déposé, même momentanément, sur les paliers d'étage.

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.

Chaque copropriétaire s'engage à respecter les précédentes prescriptions et à rectifier lui-même ou faire rectifier sans délai tout manquement constaté sur ses parties privatives ou éléments d'utilité personnels empiétant les parties communes à la première demande du syndic à intervenir sans condition de forme.

II. - Aucune enseigne, réclame ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives, notamment sur les fenêtres, baies, balcons, terrasses, portes et fermetures particulières, sauf pour la mise en vente ou en location et également sauf ce qui est dit ci-après au paragraphe 4° de la présente section et à la section III du présent chapitre.

III. - Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les rebords des balcons, ou terrasses, et d'une façon générale en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet.

4°) - PLAQUES INDICATRICES - ENSEIGNES

Le gestionnaire de la résidence avec services pourra placer des enseignes et plaques indicatrices, des annonces commerciales ou affiches publicitaires, dans le respect des autorisations administratives préalables, des règles de sécurité, des règles propres au droit des la consommation, au besoin de la souscription des assurances nécessaires, du respect de l'harmonie de l'IMMEUBLE, et de leur entretien constant. Ces enseignes ne pourront, en outre, constituer une quelconque gêne à l'endroit d'un ou plusieurs occupants de l'IMMEUBLE. Ces enseignes pourront trouver place sur les parties communes, tant en façade extérieure qu'au besoin à l'intérieur de l'IMMEUBLE par exemple dans le hall d'entrée ou sur chaque palier.

Ce droit à placer enseigne s'exerce après simple avertissement donné au syndic huit jours avant exécution en précisant par croquis et note d'accompagnement l'objet, les dimensions, les textes à afficher, les autorisations administratives obtenues si nécessaire, afin de laisser le temps au syndic d'apporter toute remarque utile que le gestionnaire s'engage à étudier.

Ce droit à placer enseigne est de fait exerçable directement par le gestionnaire de la résidence avec services mais aussi par toute personne physique ou morale qu'il déciderait de s'adjoindre ou se substituer dans l'exploitation commerciale, précision faite que le co-contractant du gestionnaire ne peut avoir plus de droit que le gestionnaire lui-même et que c'est sous la responsabilité de celui-ci que l'avertissement de l'affichage est donnée au syndic, syndic et gestionnaire pouvant se prévaloir à tout moment vis-à-vis du co-contractant d'une demande immédiate de retrait.

En cas de pluralité des personnes souhaitant afficher, le syndic dispose d'un droit à organiser une concertation en vue d'une harmonisation des dimension, forme, aspect, casse, etc.. , ou en cas d'échec impose une charte d'affichage dont il informera les copropriétaires au cours de la prochaine assemblée générale.

5°) - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX

Premièrement, chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement, sous réserve,

- des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité,
- s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs,

- s'il y a lieu, après complet accord du gestionnaire de la résidence avec services avec lequel il pourrait être contractuellement lié, accord portant non seulement sur la nature des travaux envisagés mais aussi sur la période retenue pour les travaux et leur durée.
- après avertissement donné au syndic de la copropriété dont il s'engage à étudier les recommandations ou respecter les remarques impératives et régler les honoraires propres à ce sujet.

Il devra néanmoins, compte tenu de l'origine de l'IMMEUBLE et de la rénovation dont il a fait l'objet, même en ce qui concerne la distribution des pièces intérieures et de leur cloisons qui peuvent être devenues porteuses, même en ce qui concerne les sols dont le poids (qu'il soit envisagé de le réduire ou de l'augmenter) peut présenter une incidence structurelle, présenter avant toute exécution son projet à l'architecte de la copropriété dont il s'engage à étudier les recommandations et respecter les remarques impératives, et à faire exécuter les travaux arrêtés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété, tous honoraires de l'architecte de la copropriété ainsi que ceux des hommes de l'art dont il devrait prendre conseil restant à la charge du copropriétaire. Le copropriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

Deuxièmement, sous réserve de la faisabilité technique, chaque copropriétaire aura la possibilité de relier deux lots contigus ou superposés, en créant les ouvertures et accès nécessaires uniquement à travers murs ou planchers parties communes et sans aucun empiètement possible sur les parties communes de circulation (couloir, volée, palier), technique ou de loisir, sous réserve du respect des règles légales.

Troisièmement, tous travaux non déjà cités plus haut et qui entraîneraient une emprise ou une jouissance exclusive des parties communes ou affecteraient celles-ci ou l'aspect extérieur de l'IMMEUBLE devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, et éventuellement celle de l'article 26 dans la mesure où les travaux touchent à la structure porteuse de l'immeuble.

6°/ - SECURITE - SALUBRITE

I. - Il ne pourra être introduits et conservés dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produit ou matière volatiles ou inflammables.

Il ne pourra être placé, ni entreposé, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou celle des murs déterminée par l'architecte de la copropriété dans le cahier des charges.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures de fenêtres, balcons, terrasses, les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau.

II. - Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements existant dans les locaux privatifs, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients pour les autres lots et les parties communes. Il en est de même, éventuellement, des éléments privatifs de l'installation de chauffage central.

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés, ils ne pourront servir à l'évacuation de produits ou d'objets, usagés ou non, susceptibles de les obstruer. Ils devront être protégés contre les conséquences du gel, sauf à être responsable des dommages pouvant être occasionnés aux lots et parties communes.

Il ne pourra être jeté dans les canalisations, et notamment dans celles conduisant aux égouts, des produits ou matières inflammables ou dangereux.

Il est interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés aux gelées lorsque celles-ci risquent de se produire.

III. - Tous les travaux touchant à l'électricité dans les parties privatives devront être exclusivement effectués par un électricien professionnel et être signalés au syndicat des copropriétaires.

IV. - Les propriétaires ou occupants qui utiliseront les conduits de fumée qui pourraient exister dans leurs parties privatives devront le signaler au syndic afin qu'il puisse prendre les mesures d'entretien en conséquence, et spécialement, faire procéder à leur ramonage par un professionnel.

Les occupants des locaux dans lesquels se trouveraient des trappes de ramonages, des conduits collectifs de fumée devront laisser le libre passage aux personnes chargées par le syndic d'effectuer le ramonage desdits conduits.

Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique de **L'IMMEUBLE**. L'utilisation d'appareils à combustion lente est formellement interdite, ainsi que celle de combustibles pouvant détériorer les conduits de fumée.

Les copropriétaires devront ventiler leur appartement pour éviter toutes conséquences dommageables dues à l'accumulation de condensation telle que moisissure.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts et dommages occasionnés par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux par suite d'un défaut de ramonage ou consécutifs à un feu excessif ou qui résulteraient de l'utilisation de combustibles nocifs. Dans ces hypothèses, tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de la copropriété.

V. - Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs. Ils devront en outre se conformer à toutes les directives qui leur seraient données à cet égard par le syndic.

7°/ - JOUISSANCE

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privatifs, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires.

L'usage de tous appareils radiophoniques, audiovisuels, HI-FI, est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue par une gêne anormale, même temporaire, pour les voisins.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux.

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privatifs, y compris dans les locaux en sous-sol, à des travaux sur le bois, le métal ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs, sauf à tenir compte des nécessités d'entretien et d'aménagement des locaux privatifs.

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sens, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause, le tout compte tenu de la destination de **L'IMMEUBLE**.

Les occupants victimes de ces nuisances devront porter plainte directement auprès des administrations et non auprès du syndic.

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de **L'IMMEUBLE**.

Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant la transmission de ces vibrations.

Les appareils électriques devront être aux normes et antiparasités.

Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit.

Il ne pourra être possédé, même momentanément, aucun animal malfaisant, dangereux, malodorant, malpropre ou bruyant. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux dits de « compagnie » sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée.

8°/ - BALCONS - TERRASSES

L'IMMEUBLE comprend de balcons ou terrasses au premier étage et au troisième étage, côté sud du bâtiment. Comme expliqué au Chapitre III Section II, les balcons et terrasses sont parties privatives.

9°/ - JARDINS PRIVATIFS et JARDIN PARTIE COMMUNE

L'IMMEUBLE comprend un jardin privatif et un jardin partie commune usage privatif au profit du lot n°2. Se reporter aux plans annexés.

10°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

A/ - Les copropriétaires devront souffrir l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs, même ceux qui desserviraient à ce titre exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, sans que cette liste soit limitative.

B/ - En tout temps, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état pour reconnaître, notamment, le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, appareils de chauffage ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

Indépendamment des dispositions du 5°/- ci-dessus, il en sera de même chaque fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité de **L'IMMEUBLE** ou aux droits des autres copropriétaires.

C/ - Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des éléments tels que gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques, téléphoniques, de transmission de données, devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux combles, aux toitures, aux terrasses, et ce pour les seuls opérations de contrôle, d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes.

SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

1°/ - GENERALITES

Le cas échéant, le règlement intérieur et le règlement de sécurité peuvent notamment traiter de l'usage de certaines parties communes et du fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

Ils sont affichés dans le Couvent.

Ils sont élaborés sous la direction du syndic qui prend en compte les nécessités d'exploitation de la résidence avec services présentés par le gestionnaire.

Car en effet, si chacun des copropriétaires peut 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 règles, exceptions et limitations stipulées aux présentes, il est ici expressément rappelé que la destination de l'**IMMEUBLE** étant la résidence avec services para-hôtelière, le gestionnaire qui en assure l'exploitation dispose du droit d'utilisation le plus large sur l'ensemble des parties communes de circulation, de stockage, technique, d'agrément et de loisir afin de réaliser son objet, ce qui constitue le cadre du libre usage des parties communes par les copropriétaires dans toutes les mesures et conditions qui pourront être édictées notamment, en sans en constituer une liste limitative, de services proposés à la clientèle, d'utilisation horaires, de sécurité, d'organisation, d'accompagnement des mineurs, de présentation vestimentaire ainsi que leurs modifications ultérieures guidées par l'adaptation au nécessaire service à la clientèle.

Pour l'exercice de ce droit d'usage des parties communes, le copropriétaire sera responsable dans les termes de la Section I du présent chapitre.

Chacun des copropriétaires s'engage à respecter le cas échéant le règlement intérieur et le règlement de sécurité ainsi que toutes leurs modifications ultérieures.

2°/ - ENCOMBREMENT

a) Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage exclusivement personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les 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.

b) En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever et stocker l'objet de la contravention aux frais du contrevenant et à ses risques et périls, quarante huit heures après :

- mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet,
- ou injonction par courrier électronique restée sans effet.

En cas de nécessité (urgence, sécurité, diminution des accès et facilité de circulation dans le bâtiment), l'ordre des opérations est inversée et le syndic fait procéder sans délai au déplacement de l'objet et en avise ensuite le copropriétaire.

c) Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de **L'IMMEUBLE**.

d) Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

e) Les livraisons de matériel, provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures.

Le gestionnaire de la résidence avec services dispose quant à lui d'un droit plus étendu concernant l'exercice des nécessités d'approvisionnement pour les différents services offerts à la clientèle et procède sous sa responsabilité, en veillant à minimiser la gêne occasionnée, à leur ordonnancement et leur exécution. Il a la faculté d'afficher les livraisons programmées et la restriction temporaire d'accès des parties communes engendrées.

f) Sauf aménagement d'urbanisme spécifique à intervenir, les copropriétaires veilleront à ne pas stationner leurs véhicules automobiles au droit du Couvent dans la voirie publique et limiteront l'arrêt temporaire des véhicules aux strictes nécessités des chargements et déchargements des affaires et des personnes.

3°/ - ASPECT EXTERIEUR 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 commercial ou professionnel est en principe interdite en tout endroit de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** sous réserve des précisions apportées au paragraphe 4°/ de la section II du présent chapitre.

Par ailleurs, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de réception de radiotélévision, dans le souci de respecter l'aspect esthétique général de **L'IMMEUBLE**, devront faire l'objet d'une consultation préalable du syndic qui conseillera quant au meilleur emplacement.

4°/ - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT

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 locaux d'habitation d'un modèle déterminé par l'assemblée générale.

Les copropriétaires pourront 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 un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux conditions du paragraphe 5°/ de la Section II du présent chapitre.

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

Si la suppression d'un élément d'équipement commun est liée à des impératifs d'hygiène, il est nécessaire d'obtenir la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965. Si la suppression d'un élément d'équipement commun est due à sa non-utilisation ou au coût trop onéreux de son remplacement, il y a lieu de recourir à la double majorité de l'article 26 de ladite loi.

5°/ - ESPACES LIBRES ET JARDINS

Les espaces libres et jardins, ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte, devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

La partie de jardin partie commune à usage privatif au seul profit du lot n°2 fait l'objet de recommandations d'usage de la part du syndic afin de préserver l'harmonie générale du bâtiment et sa tranquillité. Le copropriétaire s'engage à respecter toutes recommandations qui lui sera faite et souffrir les changements d'aménagement, décoratif, de plantation, de sol qui reste matières de compétence exclusive de la copropriété.

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

1°/ - De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever **L'IMMEUBLE**, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront notamment supporter les vues, droites ou obliques, balcons ou saillies sur leurs parties privatives, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code Civil.

2°/ - Les copropriétaires et occupants de **L'IMMEUBLE** devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

3°/ - En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins 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 des copropriétaires, 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 de deux mois.

CHAPITRE V - CHARGES DE L'IMMEUBLE

SECTION I - CHARGES GENERALES

1°/ -DEFINITION

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part.

Sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat.

Sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les avances sont remboursables.

Sous réserve de stipulations particulières, les charges générales comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

I. - a) Les frais de réparations de toute nature, grosses ou mineures à faire aux canalisations d'eau, d'électricité et à celles d'écoulement conduisant les eaux ménagères et usées au tout à l'égout (sauf les parties à l'intérieur d'un local privatif affectées à l'usage exclusif dudit local), mais seulement pour la partie de ces canalisations commune à tous les copropriétaires.

b) Tous les frais d'entretien et de réparation de gros oeuvre et de second oeuvre, y compris les frais de reconstruction des parties communes telles que définies ci-dessus.

c) Les frais d'éclairage et d'alimentation en eau des parties communes générales ainsi définies.

II. - a) Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune.

- Rémunération du syndic, honoraires de l'architecte de la copropriété, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires,

- Salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun,

- Ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires et avantages en nature y afférents.

b) Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures en conséquence : matériel, ustensiles, meubles meublants, approvisionnements, électricité, eau, gaz, produits d'entretien et de nettoyage, frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, contribution à tout contrat d'entretien passé avec toutes entreprises spécialisées, etc...) relatifs à ces mêmes parties communes générales.

c) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndic en application et dans les conditions du Chapitre II de la Quatrième Partie ci-après.

d) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels serait assujéti **L'IMMEUBLE**.

2°) -REPARTITION

Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires de **L'IMMEUBLE** au prorata de leur quote-part dans les parties communes, précision ici faite que dans le cadre de la résidence avec services et dans la mesure où le copropriétaire est lié par un contrat de bail commercial à une société de gestion assurant l'activité de location saisonnière, cette dernière a la faculté d'assumer la conclusion des contrats de fourniture des fluides (notamment eau et électricité) des parties communes ainsi que les dépenses en résultant, solution à appliquer également à l'entretien, le garnissage ou le mobilier, l'utilisation, des parties communes de circulation (entrée, couloir, volées, paliers), de stockage ou technique ou de loisir, la présente disposition rappelant le principe de la mise à disposition des parties communes de circulation, de stockage, technique, d'agrément et de loisir au profit de la société gestionnaire de la résidence avec services.

Aux termes de l'article 5 de la loi du 10 Juillet 1965, la valeur relative de chaque lot à prendre en considération pour le calcul de la participation aux charges communes résulte de trois facteurs cumulatifs : la consistance, la superficie et la situation du lot. Les copropriétaires sont tenus de participer à une deuxième catégorie de charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments d'équipement présentent à l'égard de chaque lot, à titre d'exemples : les boîtes aux lettres, les interphones, les antennes collectives.

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. En outre, les copropriétaires ont la faculté de décider d'une nouvelle répartition des charges sans pour autant modifier la répartition des millièmes de la copropriété.

SECTION II - CHARGES SPECIALES

Il n'est pas stipulé de charges spéciales à certains copropriétaires.

SECTION III - REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE

I. - Le syndic peut exiger le versement :

1°/ - De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.

2°/ - Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

3°/ - Des provisions pour des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, notamment afférentes aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, le tout à l'exclusion de ceux de maintenance.

4°/ - Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale.

5°/ - Des avances constituées par des provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965.

Le syndic produire annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967.

II. - 1°/ - La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les retardataires devront payer l'intérêt légal dans les conditions de l'article 36 du 17 Mars 1967.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

2°/ - Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la Loi. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en oeuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

3°/ - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants-droit.

CHAPITRE VI - OPERATIONS DIVERSES : MUTATIONS DE PROPRIETE - INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATION - MODIFICATIONS DE LOTS

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du 17 Mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIETE

Le syndic, avant l'établissement de tout acte réalisant ou constatant le transfert d'un lot, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

1° Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- e) Des avances exigibles.

2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1 ;
- b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

1°/ -OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires du fait de leur publication au fichier immobilier.

A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4, dernier alinéa, du décret du 17 Mars 1967.

2°/ -CESSION ISOLEE DES CAVES OU LOCAUX ACCESSOIRES

Afin de sauvegarder leur affectation particulière, dans le respect de la destination de **L'IMMEUBLE**, les lots à usage de caves ou locaux accessoires ne pourront être cédés qu'avec le local au service duquel ils sont attachés. Toutefois, il pourra être procédé à des échanges entre les copropriétaires.

3°/ -MUTATION ENTRE VIFS

I. - En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, notification de transfert doit être donnée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception afin que le nouveau copropriétaire soit 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 restera tenu vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées au syndicat à titre d'avances ou de provisions, sauf dans le fond de roulement.

L'acquéreur prendra notamment en charge, dans la proportion des droits cédés, les engagements contractés à l'égard des tiers, au nom des copropriétaires, et payables à terme.

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 Mars 1967 issus du décret numéro 2004-479 du 27 Mai 2004 sont ci-après littéralement rapportés :

« Art. 6-2. - A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

« 1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

« 2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

« 3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

« Art. 6-3. - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. »

II. - En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence du notaire dans les quinze jours de la vente. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de **L'IMMEUBLE. Etant ici précisé que les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.**

Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndic, préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

Pour l'application des dispositions précédentes, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

4°) -MUTATION PAR DECES

I. - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession sauf dans les cas où le Notaire est dans l'impossibilité d'établir exactement la dévolution successorale..

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

II. - En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire reste tenu solidairement et indivisiblement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

III. - 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 doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

En toute hypothèse, le ou les nouveaux copropriétaires sont tenus de notifier au syndic leur domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus-visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à **L'IMMEUBLE**, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

SECTION II - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE -

I. - Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires 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'entre eux ou du syndic.

II. - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, le nu-proprétaire ne peut être tenu qu'aux grosses réparations de l'article 606 du Code Civil.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun, qui, à défaut d'accord sera désigné comme il est dit ci-dessus au I. de la présente section.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-proprétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la Loi du 10 Juillet 1965.

SECTION III - MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve de l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 24 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, et sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots, le tout compte tenu de l'unanimité requise pour établir la nouvelle grille de répartition.

Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition, bien entendu, que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot la répartition des charges entre ses fractions sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire prise conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

En outre, 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 conformément aux dispositions qui lui sont propres.

Toute modification permanente de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

Dans l'intérêt commun des futurs 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 de **L'IMMEUBLE** alors en fonction,

2° - Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt en suite 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.

SECTION IV - HYPOTHEQUE

Le copropriétaire hypothéquant son lot devra obtenir de son créancier qu'il accepte que l'indemnité d'assurance soit directement versée au syndic aux fins de reconstruction.

SECTION V - LOCATION

Le copropriétaire louant son lot devra porter à la connaissance de son locataire le présent règlement. Le locataire devra prendre l'engagement dans le contrat de bail de respecter les dispositions dudit règlement.

Le copropriétaire devra avertir le syndic de la location et restera solidairement responsable des dégâts ou désagréments pouvant avoir été occasionnés par son locataire.

SECTION VI - ACTION EN JUSTICE

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la Loi du 10 Juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 Mars 1967.

TROISIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SECTION I - GENERALITES

1° - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Le syndicat a pour objet la conservation de **L'IMMEUBLE** et l'administration des parties communes.

En ce qui concerne l'établissement du budget prévisionnel et l'établissement des comptes par le syndicat des copropriétaires, il est expressément renvoyé aux dispositions des articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 Juillet 1965, ainsi qu'aux articles 43, 44 et 45 du décret du 17 Mars 1967.

Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi.

Il est dénommé « Syndicat de Copropriété - n°2 rue du Couvent - Hérépian »

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 notamment par l'article 17-1 de ladite loi. Dans l'hypothèse de la constitution d'un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

Quelle que soit la forme revêtue par le syndicat, ses décisions sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic.

Il a son siège à **L'IMMEUBLE**.

2° - Le syndicat prend naissance dès que les locaux composant **L'IMMEUBLE** appartiennent à deux copropriétaires différents au moins.

Il prend fin si la totalité de **L'IMMEUBLE** vient à appartenir à une seule personne.

3° - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ci-après exposées.

SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

1° - DROIT DE VOTE

Le syndicat est réuni et organisé en assemblées composées par les copropriétaires dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes.

Toutefois lorsque la question débattue concerne les dépenses relatives aux parties de **L'IMMEUBLE** et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent les charges peuvent délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières sont prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement.

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi du 10 Juillet 1965.

Etant observé que l'article 24 de ladite loi dispose que ce sont les voix exprimées qui sont utilisées dans le calcul de la majorité des présents ou représentés. En conséquence, les abstentions ne sont plus prises en compte dans le calcul de la majorité.

2°/ - CONVOCATION DES ASSEMBLEES

I. - Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard six mois après la date à laquelle le quart des lots composant **L'IMMEUBLE** se trouvera appartenir à des copropriétaires différents, et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.

Dans cette première réunion, l'Assemblée nommera le syndic définitif ; éventuellement elle nommera un syndic suppléant.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée sur convocation du syndic.

II. - Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il jugera utile et au moins une fois l'an dans les six mois après l'arrêté du dernier exercice comptable.

III. - En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaire représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret sus-visé.

IV. - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins quinze jours avant la réunion par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967, le délai étant compté à partir de la date d'envoi.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 Mars 1967 seront, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété doivent être tenues à disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré selon les modalités prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des associés d'une société propriétaire de ces lots dans les conditions de l'article 23 de la loi du 10 Juillet 1965, la société sera membre du syndicat mais les convocations seront faites aux associés dans les conditions des articles 12 et 18 du décret précité.

V. - En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux Assemblées Générales, ainsi qu'il est indiqué ci-dessus au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement.

En cas d'indivision d'un lot, faute par les indivisaires de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier.

3°/ - TENUE DES ASSEMBLEES

I. - Au début de chaque réunion, l'assemblée élira son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

En cas de partage des voix, il sera procédé à un second vote.

Le syndic ou son représentant assurera le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée.

En aucun cas, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le président prendra toutes mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Il sera tenu une feuille de présence qui indiquera les nom et domicile de chacun des membres de l'assemblée et, le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent, compte tenu des termes de la Loi du 10 Juillet 1965, et du présent règlement.

Cette feuille sera émargée par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire. Elle sera certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire le requérant.

II. - Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par un simple écrit.

Chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 de la Loi du 10 Juillet 1965. Par ailleurs, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses et elle détermine l'objet et fixe le montant maximum. Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Les représentants légaux des mineurs ou autres incapables participeront aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement s'appliqueront.

III. - Les délibérations de chaque assemblée, seront constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 Mars 1967, il mentionnera les réserves éventuellement formulées.

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

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code Civil.

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

4° - DECISIONS

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-I du décret du 17 Mars 1967.

L'assemblée peut, en outre, examiner, sans effet décisive, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

A - Décisions Ordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas expressément prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquels il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

II. - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

B- Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

I. - Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 ou celles de l'article 25-1, statueront sur les décisions concernant :

a) Toutes délégations de pouvoirs visées à l'article 25-a de la Loi du 10 Juillet 1965 et notamment celles de prendre l'une des décisions visées au paragraphe A ci-dessus, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du 17 Mars 1967, autre que celle pour le recouvrement des charges qui ressort à l'article 24.

b) 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, le tout sous réserve du respect des dispositions du présent règlement.

c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du Conseil Syndical, ainsi que le renouvellement de leurs fonctions.

d) Les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résulteront 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.

e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.

f) La modification de la répartition des charges entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives comme la transformation de locaux d'habitation en locaux à usage professionnel.

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965, les travaux d'économies d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

Seuls sont concernés, les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir contractuellement la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie.

h) La pose dans les parties communes, de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements aux normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 Juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

i) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de **L'IMMEUBLE** ou ses éléments d'équipement essentiels.

j) L'installation ou l'adaptation d'une ou plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radiodiffusion et de télévision, sans apporter de nuisances anormales aux propriétaires de lots comportant la jouissance privative de terrasse ou de jardin, ainsi que l'installation d'un réseau câblé.

k) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes.

l) L'installation ou la modification d'un réseau d'électrification pour alimenter en courant les parkings.

m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

II. - Les décisions précédentes ne pourront être valablement votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires présents ou non à l'assemblée.

Conformément à l'article 25-1 de la loi de 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

C - Décisions Extraordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus.

b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

c) Décider de travaux comportant transformation, addition ou amélioration dont il est question au chapitre I de la quatrième partie du présent règlement à l'exception des travaux visés aux e), g), h), i), et j) du paragraphe B ci-dessus.

II. - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux/tiers des voix de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965.

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier aliéna de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965 :

- l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble. (Article 26-1).

Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture prévu à l'article 26-1, elle détermine également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance. (Article 26-2).

- l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville. (Article 26-3).

5°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

Les différentes règles de quorum et de majorité définies ci-dessus s'appliqueront également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de propriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf ce qui a été dit plus haut pour le cas de réunion en une seule mains de tous les lots concernés par l'une ou l'autre des catégories de charges spéciales définies.

I. - Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

La modification des droits des copropriétaires dans les choses privées et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de dispositions visés par la loi du 10 Juillet 1965.

L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de **L'IMMEUBLE**.

D'une façon générale, le syndicat ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou au modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965.

II. - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 Mars 1967.

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 Juillet 1965, et indiquer les absents non représentés.

CHAPITRE VIII - SYNDIC

SECTION I - GENERALITES

Le syndic sera le représentant du Syndicat dans les actes civils et en justice, il assurera l'exécution des décisions des assemblées des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera **L'IMMEUBLE** et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera pour le compte du syndicat à l'engagement et au paiement des dépenses communes.

Le tout en application du présent règlement, de la Loi du 10 Juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 Mars 1967.

SECTION II - DESIGNATION

I. - Le syndic sera nommé et révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 et 17-1 de la Loi du 10 Juillet 1965, 40 et suivants du décret du 17 Mars 1967.

L'Assemblée Générale déterminera la durée de ses fonctions sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 Mars 1967.

Dans les mêmes conditions, il pourra être nommé ou révoqué un syndic suppléant.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

Les fonctions du syndic peuvent être assurées par toute personne, physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Si les fonctions du syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

II. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus qui devra avoir lieu dans l'année de publication de la présente, les fonctions de syndic seront exercées à titre provisoire par la SARL . Le

syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autre précision, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

III. - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 Mars 1967.

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés par le syndic suppléant, ou, à défaut, un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 Mars 1967. L'Assemblée Générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

IV - Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, sa date de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de **L'IMMEUBLE**.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

1°/ - ENTRETIEN ET TRAVAUX

I. - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires.

II. - Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations de bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire en cas d'urgence et de nécessité, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'Assemblée Générale.

III. - Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndicat, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic.

2°/ - ADMINISTRATION ET GESTION

I. - Le syndic recrutera le personnel du syndicat nécessaire, la convention collective fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, le lien de subordination existera entre le seul syndic et le personnel et ce en dehors de toutes autres personnes. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il sera dit ci-après à la quatrième partie.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du chapitre II de la deuxième partie du présent règlement.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965.

Il devra tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat, faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Le syndic a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ce dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat. L'assemblée générale du syndicat des copropriétaires pourra, toutefois, dans le seul cas où il s'agit d'un syndic professionnel, décider de renoncer à l'ouverture de ce compte séparé, et ce en délibérant à la majorité de l'article 25 ou le cas échéant à celle de l'article 25-1, et en indiquant la durée pour laquelle la dispense est donnée. Cette dispense est renouvelable. Elle prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic.

Il détiendra les archives du syndicat, ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique.

Il devra établir le carnet d'entretien de **L'IMMEUBLE** et le tenir à jour, ce carnet d'entretien devant être remis aux propriétaires successifs de lots qui en font la demande et ce à leurs frais, ainsi que le diagnostic technique le cas échéant.

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 Mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34, et de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965.

II. - Dans le cadre de son pouvoir général d'administration de, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge de référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de L'IMMEUBLE.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une ou plusieurs réglementations destinées à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, soumises à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposeront à tous les copropriétaires et occupants de **L'IMMEUBLE** au même titre que le présent règlement de copropriété dont elles procéderont.

SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

I. - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Au besoin, il contraindra chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions notamment des articles 19 et suivants de la loi du 10 Juillet 1965 et de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

II. - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de toutes services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à **L'IMMEUBLE** et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

III. - Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires :

a) en justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 Mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires ; il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à **L'IMMEUBLE**.

Il bénéficie des dispositions des articles 10-1 et 19-2 insérés dans la loi du 10 Juillet 1965.

b) dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la Loi du 10 Juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même Loi,

Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

IV. - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 Juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer. Toutefois, l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section II, 4°, B, de la présente partie pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au juge, statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux alinéas précédents ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

CHAPITRE IX - CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée des copropriétaires constituera un conseil syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon des modalités des articles 21 de la Loi du 10 Juillet 1965 et de la section III du décret du 17 Mars 1967 ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, dans le respect des dispositions de l'article 4 de la Loi numéro 85-1470 du 31 Décembre 1985.

Les copropriétaires peuvent décider de ne pas avoir de conseil syndical et ce à la majorité de l'article 26 de la loi de 1965.

Le conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le seul organe d'exécution des décisions prises en Assemblée Générale. Le conseil syndical contrôle notamment la comptabilité du syndic, 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, par décision prise à la majorité de tous les copropriétaires de l'article 25 ou de l'article 25a.

Il ne peut par contre en aucun cas modifier le budget ou engager des dépenses, sauf autorisation expresse de l'assemblée qui peut fixer un seuil en deçà duquel le syndic pourra prendre certaines décisions en accord avec le conseil syndical.

Un ou plusieurs membres du conseil, 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.

Il donne son avis au syndic en cas de travaux urgents ainsi qu'il est précisé ci-avant à l'occasion de la détermination des pouvoirs du syndic.

L'organisation du conseil syndical est fixée par l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'égalité de voix dans les prises de décisions du conseil, la voix du président est prépondérante.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée de l'exécution de sa mission.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

QUATRIEME PARTIE

AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS ASSURANCES - LITIGES

CHAPITRE X - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privés, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965 et à celles du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que le syndicat peut, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de **L'IMMEUBLE**, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux.

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privé ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à l'unanimité de ses membres.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment exige, outre la majorité prévue à l'article 26 et les autorisations administratives, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

En outre, les copropriétaires qui subiraient, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 Juillet 1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la Loi du 10 Juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuités, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

CHAPITRE XI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

I. - La responsabilité du fait de **L'IMMEUBLE**, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera aux copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans la copropriété des parties communes.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est expressément spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis à vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter expressément les compagnies d'assurances.

II. - Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants :

1° - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local de **L'IMMEUBLE**.

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

3° - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par **L'IMMEUBLE** tels que défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

III. - En application des stipulations ci-dessus, **L'IMMEUBLE** fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

CHAPITRE XII - INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 Juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de **L'IMMEUBLE** et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 Mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de Procédure Civile.

Enfin, il est rappelé que 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, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie (section II, 5°, III.).

CINQUIEME PARTIE

DOMICILE - FORMALITES

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans **L'IMMEUBLE** par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au 1° Bureau des Hypothèques de BEZIERS, conformément à la loi 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.

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

Les frais d'établissement du présent règlement de copropriété et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront réglés ce jour par la SARL Le Couvent d'Hérépian et ensuite récupérés par ce dernier sur chaque copropriétaire qui devra s'obliger dans son acte d'acquisition à les supporter au prorata de sa quote-part dans ses parties communes générales.

DONT ACTE sur SOIXANTE DEUX (62) pages.

Comprenant :

- renvoi approuvé : ✓
- barre tirée dans des blancs : —
- blanc bâtonné : —
- ligne entière rayée : -
- chiffre rayé nul : -
- mot nul : -

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

F L

