

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Principal

Chap. 0 - CONSTITUTION - COMPOSITION

PARDEVANT Maître Gilbert LEVY- BRAM, Notaire à Marseille, soussigné A COMPARU :

Monsieur LEPEYTRE Alban, Directeur de société demeurant à Marseille, 8^{ème} arrondissement, Parc Jean Mermoz, n°5. « Agissant en sa qualité de seul gérant, au nom et pour le compte de chacune des huit sociétés de construction, ci-après dénommées, et constituées sous forme de sociétés civiles particulières par parts d'intérêts, aux termes d'actes reçus par Maître LEVY-BRAM, Notaire soussigné, le dix sept janvier mil neuf cent soixante trois et ayant toutes leur siège à Aix en Provence (Bouches du Rhône) avenue Henri Pontier, propriété « Le Rocher du Dragon », savoir :

1-La société « RESIDENCE HECTOR BERLIOZ » au capital de quatre cent mille francs.

2-La société « RESIDENCE FRANÇOIS COUPERIN » au capital de six cent trente mille francs.

3-La société « RESIDENCE CLAUDE DEBUSSY » au capital de six cent trente mille francs.

4-La société « RESIDENCE GABRIEL FAURE » au capital de huit cent cinquante mille francs.

5-La société « RESIDENCE JEAN BAPTISTE LULLI » au capital de six cent trente mille francs.

6-La société « RESIDENCE DARIUS MILHAUD » au capital de quatre cent quarante mille francs.

7-La société « RESIDENCE JEAN PHILIPPE RAMEAU » au capital de neuf cent mille francs.

8-La société « RESIDENCE MAURICE RAVEL » au capital de deux cent soixante mille francs.

Monsieur LEPEYTRE habilité aux fins des présentes en vertu de l'article 18 des statuts de chacune des huit sociétés civiles de construction sus-dénommées, lesquels statuts ont été établis suivant actes reçus par Maître LEVY-BRAM, notaire soussigné, le dix sept janvier mil neuf cent soixante trois ainsi qu'il a été dit ci-dessus. »

Lequel a établi comme suit le règlement de copropriété faisant l'objet des présentes, et a préalablement exposé ce qui suit.

EXPOSE PREALABLE AU REGLEMENT DE COPROPRIETE : **ACQUISITION DU TERRAIN DU GROUPE D'IMMEUBLES.**

Suivant acte reçu à double minute par Maître LEVY-BRAM, notaire soussigné, et Maître Edmond PASCAL, notaire à Aix en Provence, le vingt trois juin mil neuf cent soixante quatre, Monsieur Alban LEPEYTRE, susnommé, agissant en sa qualité susdite, a acquis de Madame Marie Antoinette Joséphine Rafaëla ANINARD, sans profession, demeurant à Aix en Provence, Cours Mirabeau n°4, veuve de Monsieur Louis Georges GIRAUD.

1-Une parcelle de terrain de forme irrégulière, en nature de terres et prés, sur laquelle existait alors un bâtiment de ferme et diverses dépendances, destinés à être démolis et un bassin qui était situé dans la partie Nord du domaine « LE ROCHER DU DRAGON ».

La dite parcelle d'une superficie, d'après le plan dont il sera question ci-après, de quatre hectares quarante neuf ares soixante dix centiares (4h. 49a. 70c) et confrontant dans son ensemble :

De l'Ouest, le chemin de Brunet, PELISSON, CALVIN, SANNIER, BOUVET et Madame GIRAUD, venderesse.

Vers le Nord-Est : Monsieur Dominique DURAND et les Foyers de Provence.

Vers l'Ouest : FLECHIA, CROSSETTI et autres et, (plus au Sud, après un décrochement de quarante et un mètres), divers propriétaires.

Et du Sud : le surplus de la propriété de Madame veuve GIRAUD, venderesse, l'immeuble en copropriété « Les Lucioles », POURCELLI et MAITRE.

Cette parcelle de terrain, qui était entièrement clôturée par des murs, haies, grillages et talus, paraissant figurer au cadastre non rénové de la commune d'Aix banlieue, section B, lieudit « Brunet », sous les numéros :

2414p, d'une contenance de trente quatre ares quatre vingt dix sept centiares : 34a.97c

2415, d'une contenance de neuf ares mais dont deux ares seulement paraissent dépendre de la propriété « LE ROCHER DU DRAGON » : 2a.00c

2416, d'une contenance de quatre ares quatre vingt centiares : 4a.80c

2417, d'une contenance de trois ares cinquante centiares : 3a.50c

2418, d'une contenance de un are soixante quinze centiares : 1a.75c

2419, d'une contenance de onze ares quarante centiares : 11a.40c

| | |
|---|-------------------|
| 2420, d'une contenance de quinze ares quatre vingt dix centiares : | 15a.90c |
| 2427, d'une contenance de quatre vingt huit ares soixante quinze centiares : | 88a.75c |
| 2428, d'une contenance de un hectare quatre vingt neuf ares quatre vingt cinq centiares : | 1h.89a.85c |
| 2429, d'une contenance de soixante dix huit ares dix centiares : | 78a.10c |
| et 2381 p, quoique non portée au nom de la venderesse, pour une contenance paraissant être de : dix neuf ares trente sept centiares : | <u>19a.37c</u> |
| Soit au total : quatre hectares cinquante ares trente neuf centiares : | 4h.50a.39c |

Indication faite qu'en ce qui concerne la parcelle n°2381p dont il est question ci-dessus et qui ne figure pas sur les matrices cadastrales au nom de madame veuve GIRAUD, il résulte d'un acte de notoriété reçu par Maître PASCAL, Notaire à Aix en Provence, les dix huit et vingt trois juin mil neuf cent soixante quatre, que cette parcelle dépend bien de la propriété « LE ROCHER DU DRAGON ».

Cette parcelle de terrain est au surplus figurée en un plan à l'échelle de 1/500°, dressé par Monsieur Guy BOTTINI, Géomètre Expert à Aix en Provence, le vingt trois juin mil neuf cent soixante quatre, dont un exemplaire est demeuré annexé à chacune des minutes de la vente présentement analysée, après avoir été certifiée, NE VARIETUR par les parties et après mention.

2- Et la moitié indivise d'une parcelle de terrain de forme à peu près rectangulaire, d'une longueur de deux cent quatre vingt six mètres environ, et d'une largeur de vingt mètres, ayant une superficie de cinquante sept ares vingt cinq centiares et située dans la partie Sud du domaine « LE ROCHER DU DRAGON », entre la parcelle (article 1 de la désignation), et l'avenue Henri Pontier. Cette parcelle, indivise entre Madame veuve GIRAUD, venderesse, et les sociétés acquéreuses, dans la proportion de moitié pour la venderesse et de l'autre moitié pour les huit sociétés acquéreuses, (ces dernières elles-mêmes indivises entre elles dans les proportions ci-après énoncées de leurs acquisitions) doit constituer l'assiette d'une voie de vingt mètres de large, à créer à partir de l'avenue Henri Pontier jusqu'au terrain de l'article 1 de la désignation, et qui doit servir d'accès principal à ce dernier terrain, sur lequel doivent être édifiés les immeubles du « PARC MOZART » .

Ladite parcelle de terrain d'une contenance de cinquante sept ares vingt cinq centiares et confrontant dans son ensemble : au Nord, le terrain article 1 de la désignation ; au Sud l'avenue Henri Pontier ; à l'Est, le surplus de la propriété de la venderesse et une villa de Mademoiselle GIRAUD, fille de la venderesse ; et à l'Ouest le surplus de la propriété de la venderesse et une autre villa de Mademoiselle GIRAUD.

| | |
|--|---------------|
| Elle paraît figurer au cadastre de la commune d'Aix banlieue, section B, lieudit « l'Hôpital », sous les numéros : | |
| 2439p, pour une contenance de cinquante centiares : | 0a.5 |
| 2441p, pour une contenance de vingt deux ares : | 22a.0 |
| 2444p, pour une même contenance de vingt deux ares : | 22a.0 |
| et 2453 pour une contenance de douze ares soixante quinze centiares : | <u>12a.75</u> |
| Ensemble : Cinquante sept ares vingt cinq centiares : | 57a.25 |

Cette parcelle article 2 de la désignation, future voie d'accès aux immeubles du « PARC MOZART », est figurée en second plan, à l'échelle de 1/500°, dressé par Monsieur Guy BOTTINI, Géomètre expert susnommé, le cinq juin mil neuf cent soixante quatre, dont un exemplaire est demeuré annexé à chacune des minutes de la vente présentement analysée, après avoir été certifié NE VARIETUR par les parties et après mention.

Tels, au surplus, que les immeubles ainsi vendus existent, s'étendent, se poursuivent, et comportent, avec leurs appartenances, aisances et dépendances, sans exception ni réserve, en ce compris tout droit de passage dont pourraient profiter les immeubles vendus sur tous chemins privés aboutissant à la propriété, et tels qu'ils sont figurés dans les plans susvisés, dressés par Monsieur BOTTINI, Géomètre-expert, et demeurés annexés à chacune des minutes dudit contrat de vente.

Cette acquisition a été faite pour le compte des huit sociétés acquéreuses dans les proportions indivises ci-après :

- 1- Par la société « RESIDENCE HECTOR BERLIOZ », pour quatre vingt deux/millièmes indivis : $82/1000^\circ$
- 2- Par la société « RESIDENCE FRANÇOIS COUPERIN », pour cent trente trois/millièmes indivis : $133/1000^\circ$
- 3- Par la société « RESIDENCE CLAUDE DEBUSSY », pour cent trente cinq/millièmes indivis : $135/1000^\circ$
- 4- Par la société « RESIDENCE GABRIEL FAURE », pour cent quatre vingt deux/millièmes indivis : $182/1000^\circ$
- 5- Par la société « RESIDENCE JEAN BAPTISTE LULLI » pour cent trente quatre/millièmes indivis : $134/1000^\circ$

| | |
|---|-----------------|
| 6- Par la société « RESIDENCE DARIUS MILHAUD », pour quatre vingt dix/ millièmes indivis : | 90/1000° |
| 7- Par la société « RESIDENCE JEAN PHILIPPE RAMEAU », pour cent quatre vingt neuf/millièmes indivis : | 189/1000° |
| 8- Et par la société « RESIDENCE MAURICE RAVEL », pour cinquante cinq/millièmes indivis : | <u>55/1000°</u> |
| Total égal à l'entier : mille/millièmes soit : | 1000/1000° |

Ladite vente a été consentie et acceptée moyennant les prix ci-après, stipulés « hors taxes », savoir :

| | |
|--|-------------------|
| 1- Celle faite à la société « RESIDENCE HECTOR BERLIOZ » : trois cent cinquante sept mille sept cent vingt francs quarante neuf centimes : | 357.720,49 |
| 2- Celle faite à la société « RESIDENCE FRANÇOIS COUPERIN » : Cinq cent quatre vingt mille deux cent cinq francs dix neuf centimes : | 580.205,19 |
| 3- Celle faite à la société « RESIDENCE CLAUDE DEBUSSY » : cinq cent quatre vingt huit mille neuf cent trente francs sept centimes : | 588.930,07 |
| 4- Celle faite à la société « RESIDENCE GABRIEL FAURE » : sept cent quatre vingt treize mille neuf cent soixante quatre francs quatre vint dix-neuf centimes : | 793.964,99 |
| 5- Celle faite à la société « RESIDENCE JEAN BAPTISTE LULLI » : cinq cent quatre vingt quatre mille cinq cent soixante sept francs soixante trois centimes : | 584.567,63 |
| 6- Celle faite à la société RESIDENCE DARIUS MILHAUD : trois cent quatre vingt douze mille six cent vingt francs cinq centimes : | 392.620,05 |
| 7- Celle faite à la société RESIDENCE JEAN PHILIPPE RAMEAU : huit cent vingt quatre mille cinq cent deux francs onze centimes : | 824.502,11 |
| 8- Et Celle faite à la société RESIDENCE MAURICE RAVEL : deux cent trente neuf mille neuf cent trente quatre francs quarante sept centimes : | <u>239.934,47</u> |
| Ensemble : quatre millions trois cent soixante deux mille quatre cent quarante cinq francs | 4.362.445,00 |

Lesquels prix ont été payés comptant par les sociétés acquéreuses, partie en numéraire et le surplus en valeurs à satisfaction acceptées comme argent comptant ; bonne, valable et définitive quittance du tout ayant été consentie par Madame veuve GIRAUD, venderesse avec renonciation expresse par ladite dame au privilège de vendeur, tant pour raison du paiement du prix de la vente consentie, que de l'exécution des conditions de ladite vente.

Une expédition dudit contrat de vente a été publiée au Bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le quatorze août mil neuf cent soixante quatre, V° 1165 N°7.

L'état délivré le même jour sur cette publication par Monsieur le Conservateur au dit bureau, requis du chef de Madame veuve GIRAUD, (venderesse) ; de Monsieur Louis Georges GIRAUD (son mari décédé), et de Monsieur Auguste Modeste Henri PONTIER (précédent propriétaire), a été négatif d'inscriptions, saisies, transcriptions et mentions.

Pièces annexées au dit contrat de vente :

Sont demeurés joints et annexés après mention à la minute de la vente sus nommée :

1° Le certificat d'urbanisme, délivré par la Préfecture des Bouches du Rhône le quinze février mil neuf cent soixante trois sous le numéro N°62-2078 L, constatant que le lotissement avait été autorisé par l'arrêté Préfectoral du même jour, et que les formalités légales et réglementaires relatives à la création des lotissements avaient été accomplies.

2° L'arrêté Préfectoral N°5563-64-810-P, du dix avril mil neuf cent soixante quatre, confirmant le permis de construire délivré et énonçant divers aménagements.

3° Et deux plans de l'immeuble vendu.

Sur l'état civil de Madame veuve GIRAUD, venderesse :

Enfin, au dit acte de vente, Madame veuve GIRAUD, venderesse a déclaré :

Qu'elle était née à Aix en Provence le sept juin mil huit cent quatre vingt un.

Qu'elle était veuve non remariée de Monsieur Louis Georges GIRAUD.

Qu'elle n'était et n'avait jamais été en état de faillite, de liquidation ou de règlement judiciaire, ou de cessation de paiements, et qu'elle n'était ni interdite, ni pourvue d'un conseil judiciaire.

Qu'elle n'était pas susceptible d'être l'objet de poursuites pour profits illicites ou indignité nationale, ni de poursuites pouvant entraîner confiscation totale ou partielle de ses biens.

Et que les immeubles vendus étaient libres de tout privilège immobilier spécial, et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

DESCRIPTION DES IMMEUBLES DE LA PREMIERE TRANCHE DU « PARC MOZART » :

Le groupe d'immeubles dénommé « PARC MOZART » faisant l'objet du présent règlement de copropriété, et édifié sur le terrain provenant de l'acquisition susvisée du vingt trois juin mil neuf cent soixante quatre, **comprenant** vingt et un **bâtiments** disposés irrégulièrement de part et d'autre d'une grande voie montante appelée « PERSPECTIVE MOZART ».

Un plan de masse à l'échelle de un millimètre par mètre, où se trouve figuré l'emplacement de ces vingt et un **bâtiments**, est ci-joint annexé après avoir été signé NE VARIETUR par Monsieur LEPEYTRE, comparant, et après mention. L'édification des immeubles se fera en plusieurs tranches successives.

La première tranche des travaux comprend sept **bâtiments**, répartis entre les trois sociétés immobilières ci-après :

1°. SOCIETE RESIDENCE HECTOR BERLIOZ – DEUX BATIMENTS :

Sous-sol commun aux deux bâtiments. Sous-station pour le chauffage central et eau chaude.

- Caves.
- Locaux bicyclettes, voitures d'enfants.
- Chambres de service, water-closets, douches.
- Conciergerie.
- Circulation vers les garages.
- Un ascenseur par immeuble.

Bâtiment 2, avenue Hector Berlioz :

- Rez-de-chaussée : entrée principale du bâtiment, deux ascenseurs, cages d'escalier.
- A gauche : un appartement de cinq pièces principales.
- A droite ; un appartement de trois pièces principales.
- Cinq étages : avec deux appartements par étage :
- A gauche : six pièces principales.
- A droite : trois pièces principales.

Bâtiment 4, avenue Hector Berlioz :

- Rez-de-chaussée : entrée principale du bâtiment, ascenseur, cage d'escalier.
- A gauche : un appartement de trois pièces principales.
- A droite : un appartement de quatre pièces principales.
- Cinq étages : avec deux appartements par étage :
- A gauche : trois pièces principales.
- A droite : six pièces principales.

2°. SOCIETE RESIDENCE FRANÇOIS COUPERIN – DEUX BATIMENTS :

- Sous-sol commun aux deux bâtiments.
- Sous-station pour le chauffage et pour l'eau chaude.
- Caves.
- Local bicyclettes, voitures d'enfants.
- Chambres de service. Conciergerie.
- Circulation vers les garages.
- Un ascenseur, une cage d'escalier desservant chaque bâtiment.

Attenant au bâtiment Perspective Mozart n°8, mais indépendant de ce dernier, se trouve le local affecté à la production d'eau chaude pour les panneaux du sol, et pour l'usage domestique. Cette installation est commune au groupe d'immeubles du « PARC MOZART ».

- Rez-de-chaussée commun aux deux bâtiments.
- Deux entrées principales.
- Deux cages d'escalier, avec chacune son ascenseur.
- Conciergerie.
- Chambres de service.
- Douches, water-closets.

Bâtiment 6, Perspective Mozart – dix étages :

- A gauche : un appartement de trois pièces principales.
- A droite : un appartement de cinq pièces principales.

Bâtiment 8, Perspective Mozart – dix étages :

- A gauche : un appartement de cinq pièces principales.
- A droite : un appartement de trois pièces principales.

3°. SOCIETE RESIDENCE CLAUDE DEBUSSY :

(Deux immeubles)

PREMIER IMMEUBLE : DEUX BATIMENTS, 1 et 3 avenue Claude Debussy :

- Sous-sol commun aux deux immeubles, avec deux cages d'escalier et deux ascenseurs.
- Circulation vers les garages.
- Sous-station pour le chauffage et l'eau chaude.
- Caves.
- Rez-de-chaussée commun, avec deux cages d'escalier, deux ascenseurs, conciergerie, chambres de service, water-closets et douches.

Bâtiment 1, avenue Claude Debussy :

- Six étages, avec deux appartements par étage.
- A gauche : trois pièces principales.
- A droite : cinq pièces principales

Bâtiment 3, avenue Claude Debussy :

- Six étages, avec deux appartements par étage.
- A gauche : quatre pièces principales.
- A droite : quatre pièces principales.

DEUXIEME IMMEUBLE, UN BATIMENT, 5 avenue Claude DEBUSSY

- Sous-sol, avec une cage d'escalier et un ascenseur.
- Local bicyclettes, voitures d'enfants.
- Conciergerie.
- Circulation vers les garages.
- Sous Station pour le chauffage et l'eau chaude.
- Chambres de service, water-closet, douches.
- Rez-de-chaussée :
- Une entrée principale, cage d'escalier, deux ascenseurs.
- A gauche : appartement de six pièces principales.
- A droite : appartement de quatre pièces principales.
- Cinq étages avec :
- A gauche : un appartement de six pièces principales.
- A droite : un appartement de cinq pièces principales.

COMPOSITION DES DIVERSES CATEGORIES D'APPARTEMENTS

• APPARTEMENTS DE TROIS PIECES PRINCIPALES :

Ces appartements sont composés de :

- Un hall, un séjour avec loggia et deux chambres. Avec comme dépendances : une salle de bain, un cabinet de toilette, une cuisine avec séchoir, water-closet et placards. Et cave au sous-sol rattachée à chaque appartement.

• APPARTEMENTS DE QUATRE PIECES PRINCIPALES :

Ces appartements sont composés de :

- Un hall, un séjour avec loggia, trois chambres dont l'une avec cabinet de toilette. Et, comme dépendances, un couloir avec penderies et water-closet ; salle de bain, cuisine avec séchoir. Et cave au sous-sol rattachée à chaque appartement.

C) APPARTEMENTS DE CINQ PIECES PRINCIPALES :

Ces appartements sont composés de :

- Un hall, un séjour double avec grande loggia, trois chambres dont une avec cabinet de toilette. Avec, comme dépendances : un couloir avec penderie, water-closet, salle de bain, cuisine avec séchoir. Et cave au sous-sol rattachée à chaque appartement.

D) APPARTEMENTS DE SIX PIÈCES PRINCIPALES :

Ces appartements sont composés de :

- Un hall, avec un grand séjour double avec grande loggia, quatre chambres dont deux avec cabinet de toilette. Et comme dépendances : un couloir avec penderies, deux water-closets, salle de bain et salle de douches ; office, cuisine avec séchoir. Et cave au sous-sol rattachée à chaque appartement.

PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX IMMEUBLES DE CHAQUE SOCIETE :

Les parties communes spéciales aux **immeubles** de chaque société, sont de un/millième par part sociale.

Soit :

1. En ce qui concerne les deux bâtiments de la « RESIDENCE HECTOR BERLIOZ », 2 et 4 avenue Hector Berlioz : mille/millième correspondant aux mille parts composant le capital social de ladite société propriétaire de ces immeubles.
2. En ce qui concerne les deux bâtiments de la « RESIDENCE FRANÇOIS COUPERIN », 6 et 8 Perspective Mozart : mille/millième correspondant aux mille parts composant le capital social de ladite société propriétaire de ces immeubles.
3. En ce qui concerne les trois bâtiments de la « RESIDENCE CLAUDE DEBUSSY », 1, 3 et 5 avenue Claude Debussy : mille/millième correspondant aux mille parts composant le capital social de la dite société propriétaire de ces immeubles.

PARTIES COMMUNES GENERALES

Les parties communes générales du groupe d'immeubles du « PARC MOZART » sont réparties en fonction des millièmes indivis du terrain acquis par chacune des huit sociétés acquéreuses, en tenant compte toutefois que ces parties communes générales s'échelonnent sur cent millièmes, au lieu de millièmes pour les parties communes spéciales.

Ce qui donne les résultats suivants :

1°. Pour l'**immeuble** de la « RESIDENCE HECTOR BERLIOZ » : (pour quatre vingt deux millièmes acquis) : huit mille deux cents/cent millièmes, ou huit, deux/cent millièmes (8,2/100 000°) pour chacune des mille parts sociales de ces deux bâtiments.

2°. Pour l'**immeuble** de la « RESIDENCE FRANÇOIS COUPERIN » : (pour cent trente trois millièmes acquis) : treize mille trois cents/cent millièmes, ou treize, trois /cent millièmes (13,3/100 000°) pour chacune des mille parts sociales de ces deux bâtiments.

3°. Et pour **les deux immeubles** de la « RESIDENCE CLAUDE DEBUSSY » : (pour cent trente cinq/millième acquis) : treize mille cinq cents/cent millièmes, ou treize, cinq/cent millièmes (13,5/100 000°) pour chacune des mille parts sociales de ces trois bâtiments.

En ce qui concerne les quatorze bâtiments des sociétés : « RESIDENCE GABRIEL FAURE », « RESIDENCE JEAN BAPTISTE LULLI », « RESIDENCE DARIUS MILHAUD », « RESIDENCE PHILIPPE RAMEAU » , et « RESIDENCE MAURICE RAVEL », ces parties communes spéciales et générales seront déterminées ultérieurement eu égard aux parts sociales réparties de part et d'autre.

TABLEAU ETABLIS :

Enfin, trois tableaux ont été établis concernant les trois sociétés : « HECTOR BERLIOZ », « FRANÇOIS COUPERIN », et « CLAUDE DEBUSSY », composant la première tranche des travaux.

Chacun de ces trois tableaux comprenant, dans ses six colonnes :

- 1°. Le numéro du lot considéré.
- 2°. La désignation et situation des appartements et locaux.
- 3°. L'indication du bâtiment, escalier compris.
- 4°. Les parties communes spéciales de chaque lot.
- 5°. Les parties communes générales concernant les bâtiments.
- 6°. Et une colonne « observations ».

D'autre part, en prévision de toutes modifications ultérieures possibles dans la composition des lots pris séparément, un décalage sera opéré entre les numéros de chaque catégorie de lots.

CET EXPOSE TERMINE, il est passé au règlement de copropriété faisant l'objet des présentes, et s'appliquant à la totalité du « PARC MOZART », c'est à dire aux vingt et un bâtiments le composant dans son ensemble, à l'exception des dispositions particulières régies par les règlements de copropriétés des bâtiments :

- « RESIDENCE GABRIEL FAURE »
- « RESIDENCE JEAN BAPTISTE LULLI »
- « RESIDENCE DARIUS MILHAUD »
- « RESIDENCE JEAN PHILIPPE RAMEAU »
- « RESIDENCE MAURICE RAVEL »
- « RESIDENCE G 5 »

Chap. 1 _ DISPOSITIONS GENERALES

REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions du statut de la copropriété, dans le but:

- 1°. D'établir la désignation et l'état descriptif de division du groupe d'immeubles;
- 2°. De déterminer les parties communes affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire;
- 3°. De fixer en conséquence les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant le groupe d'immeubles tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes;
- 4°. D'organiser l'administration du groupe d'immeubles;
- 5°. De préciser les conditions d'amélioration du groupe d'immeubles, de sa reconstruction et de son assurance ainsi que les règles applicables en cas de litiges.

Ce règlement de copropriété et toutes les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque du groupe d'immeubles, leurs ayants droits et leurs ayants cause. Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

ARTICLE 2 : ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur après avoir été approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires du groupe d'immeubles « PARC MOZART ».

Il sera fait mention dudit règlement dans tous les actes et contrats déclaratifs et translatifs de propriété ainsi que tous actes constituant sur ces derniers un droit réel.

Aucune modification ne pourra valablement y être apportée si elle n'a pas fait l'objet d'une décision régulièrement prise par l'assemblée générale prévue ci-après, aux conditions de majorité prévues pour ce cas particulier.

Le présent règlement, ainsi que les modifications dont il pourra être l'objet, seront publiées au bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE.

Chap. 2 _ DESIGNATION ET DIVISION DES IMMEUBLES - Art. 3 À 5 Partie privatives & communes

CHAPITRE II : DESIGNATION ET DIVISION DES IMMEUBLES SOCIAUX.

ARTICLE 3 :

Pour la désignation et la division des immeubles sociaux composant dans leur ensemble le PARC MOZART, il est ici référé, en ce qui concerne les trois sociétés « HECTOR BERLIOZ », « FRANÇOIS COUPERIN », ET « CLAUDE DEBUSSY », tant à la désignation des appartements et locaux dépendant des ces trois sociétés, qu'aux trois tableaux dont il a été fait état en fin de l'exposé préliminaire (soit un par société).

Ces trois sociétés composent la première tranche des travaux.

Les cinq sociétés « GABRIEL FAURE », « JEAN BAPTISTE LULLI », « DARIUS MILHAUD », « JEAN PHILIPPE RAMEAU » et « MAURICE RAVEL », font l'objet de tranches ultérieures de travaux, énonçant alors une désignation spéciale et un tableau distinct pour chacune d'elles.

Il est ici observé :

I° : Que les bâtiments de la société « RESIDENCE HECTOR BERLIOZ » comprennent :

| | |
|---|-----------|
| -1° : douze appartements dans le bâtiment 2 avenue Hector Berlioz (lots 1 à 12 inclus) : | 12 |
| -2° : Douze appartements dans le bâtiment 4 même avenue (lots 20 à 31 inclus) : | 12 |
| -3° : Six chambres de service, (lots 40 à 45 inclus) : | 6 |
| -4° : Douze garages (lots 50 à 61 inclus) : | 12 |
| -5° : Vingt quatre caves dont douze dans le bâtiment 2 avenue Hector Berlioz (lots 70 à 81) et douze dans le bâtiment 4, même avenue (lots 90 à 101 inclus) : | <u>24</u> |
| Ensemble pour cette société : soixante six lots | 66 |

II° : Que les bâtiments de la société « RESIDENCE FRANÇOIS COUPERIN » comprennent :

| | |
|---|-----------|
| -1° : Vingt appartements dans le bâtiment 6 Perspective Mozart, (lots 1 à 20 inclus) : | 20 |
| -2° : Vingt appartements dans le bâtiment 8 même Perspective, (lots 30 à 49 inclus) : | 20 |
| -3° : Quarante sept garages, (lots 51 à 97 inclus) : | 47 |
| -4° : Treize chambres de service, (lots 100 à 116 inclus) : | 17 |
| -5° : Quarante caves, (dont vingt dans le bâtiment 6 Perspective Mozart, (lots 120 à 139 inclus), (et vingt dans le bâtiment 8 même Perspective, lots 150 à 169 inclus) : | <u>40</u> |
| Ensemble pour cette société : cent quarante quatre lots : | 144 |

III° : Et que les bâtiments de la société « RESIDENCE CLAUDE DEBUSSY » comprennent :

| | |
|--|-----------|
| -1° : Douze appartements dans le bâtiment 1 avenue Claude Debussy (lots 1 à 12 inclus) : | 12 |
| -2° : Douze appartements dans le bâtiment 3 même avenue (lots 20 à 31 inclus) : | 12 |
| -3° : Douze appartements dans le bâtiment 5 même avenue (lots 40 à 51 inclus) : | 12 |
| -4° : Vingt deux garages (lots 60 à 81 inclus) : | 22 |
| -5° : Vingt chambres de service (lots 90 à 109 inclus) : | 20 |
| -6° : Douze caves dans le bâtiment 1 avenue Claude Debussy (lots 120 à 131 inclus) : | 12 |
| -7° : Douze caves dans le bâtiment 3 même avenue (lots 140 à 151 inclus) : | 12 |
| -8° : Et douze caves dans le bâtiment 5 même avenue (lots 160 à 171 inclus) : | <u>12</u> |
| Ensemble pour cette société : cent quatorze lots | 114 |

Récapitulation des lots :

| | |
|---|------------|
| 1°. Résidence « HECTOR BERLIOZ » : soixante six lots | 66 |
| 2°. Résidence « FRANÇOIS COUPERIN » : cent quarante lots | 144 |
| 3°. Résidence « CLAUDE DEBUSSY » : cent quatorze lots | <u>114</u> |
| Soit ensemble pour les trois RESIDENCES ci-dessus : trois cent vingt lots | 324 |

ARTICLE 4 : DÉFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

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

- 1° : Les parquets, les carrelages et revêtements , les plafonds (c'est-à-dire l'enduit du plâtre qui les recouvrira, les moulures, ornements et décorations dont les plafonds pourront être agrémentés et les pièces de menuiserie dont ils pourront être parés).

-2° : Les portes particulières, les fenêtres tant sur rue que sur cour, les persiennes, volets, jalousies, garde-corps et barres d'appui des balcons et tous accessoires de ces choses.

-3° : Les cloisons séparatives des diverses pièces, sous réserve de ce qui va être dit en fin de la présente nomenclature.

-4° : Les tuyaux, canalisations ou lignes intérieures affectées à l'usage du local pour la distribution de l'eau , du gaz,

de l'électricité et du chauffage central ; pour l'évacuation des eaux usées etc ...Et cela depuis leur branchement sur les canalisations communes.

-5° : Les installations sanitaires et hygiéniques, celles des cuisines (pierres à évier, fourneaux, etc ...), les placards, penderies et étagères.

-6° : La robinetterie, la serrurerie, etc ...

-7° : Tout ce qui concerne la décoration cheminée (hormis les conduits de fumée), glaces, peintures, tentures, boiseries, etc ...

Et, d'une manière générale, tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

Les boîtes aux lettres placées dans les vestibules d'entrée sont propriété privée.

Pour les garages, la propriété privée portera sur tout ce qui sera à l'intérieur du box de chacun, y compris la fermeture.

Loggias, balcons, terrasses : les propriétaires de locaux dotés d'un balcon en saillie, ou de loggias ou terrasses en saillie, en ce compris les séchoirs, auront la jouissance exclusive de ces dites parties, bien que le gros œuvre constitue une partie commune.

Il est précisé que les séparations entre les appartements, quand elles ne font pas partie du gros œuvre, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins. Celles qui sépareront les appartements des parties communes (escaliers, corridors, etc...) et les murs de refends et gros porteurs, même dans la partie qui traversera les appartements, seront propriété commune.

ARTICLE 5 : DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes du groupe d'immeubles comprendront toutes les parties qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif d'un porteur de parts ou d'un propriétaire, ou qui ne seront pas au nombre des parties communes de l'un des bâtiments collectifs, sous réserve du droit d'usage conféré sur les voies et espaces libres.

En effet, elles sont réparties différemment entre les copropriétaires selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux seulement, d'après la situation des lots en cause ou l'utilité des divers éléments d'équipement et services collectifs.

Elles comprennent donc des "parties communes générales" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots du groupe d'immeubles, et des "parties communes spéciales", dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement, le tout dans les proportions indiquées dans l'état descriptif de division.

ARTICLE 5a : PARTIES COMMUNES GENERALES

Les parties communes générales, affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires, comprennent sans que l'énumération qui suit puisse être limitative:

- 1) La totalité du sol du groupe d'immeubles, y compris celui sur lequel sont construits les bâtiments collectifs;
- 2) Les jardins, entrées, passages, allées et voies de desserte donnant accès aux bâtiments collectifs;
- 3) Les canalisations de toute sorte, à l'exception des canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque immeuble collectif;
- 4) Le local de la chaufferie, la galerie technique, les appareils et installations du chauffage central collectif et de l'eau chaude, desservant tous les immeubles du PARC MOZART ;

Et tous accessoires des parties communes du groupe d'immeubles.

ARTICLE 5 b : PARTIES COMMUNES SPÉCIALES

Elles comprennent les parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un porteur de parts ou d'un propriétaire. Elles comprennent, sans que l'énumération qui suit puisse être considérée comme limitative :

- Les fondations, les gros murs de façade, des pignons et des mitoyennetés, le gros œuvre des planchers, la charpente et la toiture, et d'une manière générale, tout ce qui constitue l'ossature des bâtiments;
- Les vestibules d'entrée, les escaliers, les ascenseurs et les locaux affectés à leur fonctionnement, les passages et corridors, et leurs murs;
- Les coffres, gaines et têtes de cheminées, les calorifères ou chaudières destinées au chauffage et à la production d'eau chaude, ainsi que les locaux affectés à leur fonctionnement.
- Les canalisations de toutes sortes (canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, d'évacuation des eaux pluviales ou usées), gaines de descente d'ordures ménagères, tuyaux de ventilation des WC, à l'exception des canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque local et qui seront parties privées, ainsi qu'il a été indiqué ci-dessus.
- Les compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, situés en dehors d'un local constituant une partie privée, les branchements d'égouts.

Et tous les accessoires des parties communes (installations électriques, glaces, tapis d'escalier, paillasons de vestibules, etc...).

ARTICLE 5c : ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES

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

- le droit de surélever les bâtiments et d'en affouiller le sol,
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans la cour ou le jardin, qui sont des choses communes,
- le droit d'affouiller les cours et jardins ;
- le droit de mitoyenneté afférant aux parties communes ;

Chap. 3 _ DROIT ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES - Art. 6 Ã 9 Parc Mozart général, Garages, concierge

CHAPITRE III : DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 6 : EN CE QUI CONCERNE LES PARTIES PRIVEES

1°. Usage :

Le bâtiment est destiné sous les conditions énoncées ci-après, à l'usage principal d'habitation bourgeoise.

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux et appartements lui appartenant exclusivement, leurs annexes et accessoires, le droit d'en jouir et disposer comme de chose lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, de rien faire qui puisse compromettre la solidité du **bâtiment**, ni porter atteinte à sa destination.

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

Chacun des copropriétaires peut modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de ces locaux ; mais, pour la bonne harmonie de l'immeuble, il ne doit rien faire qui puisse changer l'aspect extérieur de ce dernier, ni d'un quelconque bâtiment ou d'une quelconque partie en dépendant.

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, les gardes corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, même en ce qui concerne leur peinture, et d'une façon générale tout ce qui contribue à l'harmonie des immeubles, ne peuvent être modifiés si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Chaque propriétaire pourra modifier la disposition intérieure de son appartement sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble. Il est responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Le copropriétaire devra aviser préalablement par écrit le syndic de ces travaux ;

Tous les autres travaux susceptibles d'affecter les parties communes ou l'aspect extérieur des immeubles devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée générale

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

2°. Occupation :

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement par des personnes de bonne vie et mœurs.

L'exercice de professions médicales ou paramédicales est toutefois toléré dans les appartements du premier étage à la condition de ne pas nuire à la bonne tenue et tranquillité de l'immeuble, à l'exclusion des dispensaires, cliniques, radiologues, spécialistes de maladies contagieuses, vétérinaires, centre de rééducation.

Les professions libérales et les bureaux administratifs ne sont autorisés qu'en rez-de-chaussée à la condition que cette utilisation ne soit pas incompatible avec la bonne tenue et l'élégance de la maison, et qu'il ne soit employé aucun appareil susceptible de provoquer une gêne quelconque par le bruit, les vibrations, les parasites électriques.

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

Aucun local ne pourra être occupé par une personne exerçant dans les immeubles la profession de musicien ou de chanteur ou qui ferait habituellement de la musique à la façon d'un professionnel.

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

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

3° Concurrence : supprimé

4° Plaques indicatrices : modifié

3° Bruits :

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité du **groupe d'immeubles** ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur service.

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

Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'il soit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits.

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

Dernier alinéa : supprimé

TSF Moteurs : supprimé

4° Animaux :

Il ne pourra être accepté aucun animal considéré comme dangereux tels que par exemple les chiens d'attaque, de garde ou de défense. Pour les autres animaux, leurs propriétaires devront veiller à ce qu'ils ne créent aucune nuisance (odeur, cri, malpropreté).

Les chiens seront tenus en laisse et ne devront en aucun cas errer dans les parties communes.

Une allée côté Est du parc leur est réservée.

Les dégâts et nuisances que pourraient causer ces animaux dans l'ensemble des parties communes seraient à la charge de leurs propriétaires.

5° Chauffage :

Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuel conformes à la législation et compatibles avec la contexture de l'immeuble. Toutefois l'utilisation de poêles à combustion lente est interdite.

6° Utilisation des fenêtres et balcons :

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons, tant sur les voies que sur les cours, ni dans les couloirs.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins.

Il ne devra jamais être jeté, dans les parties du groupe d'immeubles, ni eau, ni détritiques ou immondices quelconques.

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

Approvisionnements : supprimé

7° Tapis :

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être conformes au modèle indiqué par le syndic.

8°.Antennes :

Une antenne collective de radio et une antenne collective de télévision seront installées sur le toit de la résidence. Le raccordement de chaque appartement à l'antenne collective ou au raccordement à un réseau câblé de télévision qui serait installé dès à présent ou ultérieurement devra être réalisé aux frais de son propriétaire.

L'installation d'antennes extérieures individuelles n'est autorisée par l'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, qu'à défaut d'antenne collective et dans les conditions fixées par le syndic, s'il n'existe pas de règlement intérieur à ce sujet. Le propriétaire d'antenne individuelle doit garantir le syndic de toute dégradation directe ou indirecte du fait de son antenne.

L'installation est soumise à la réglementation en vigueur et plus particulièrement en cas de passage en parties communes.

Elle doit être accomplie dans les conditions destinées à garantir l'intégrité et l'harmonie des immeubles fixées par le syndic.

9°. Enseignes :

Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade des immeubles est strictement interdite.

10°.Plaques :

Il pourra être posé une plaque sur la porte palière. Les plaques devront être d'un modèle uniforme indiqué par le syndic.

Les personnes exerçant une profession libérale pourront apposer sur leur boîte aux lettres ou dans le vestibule d'entrée et sur l'embrasement de la porte d'entrée sur la rue, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation de l'appartement où elles exercent leur activité.

Le modèle de cette plaque est fixé par le syndic.

11°.Réparations :

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

12°.Canalisations d'eau et robinetterie :

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

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

13°. Ramonage :

Les conduites de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonées selon les règlements en usage.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés au groupe d'immeubles par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans ce cas, les travaux de réparation ou de reconstruction devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

14°. Responsabilité :

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

15°. Garages :

Les garages, boxes ou parking, ne pourront servir qu'au remisage des automobiles.

Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation. Des appareils extincteurs facilement accessibles devront y être placés aux frais des copropriétaires.

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

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

16°. Locations

Seule la location par appartement entier est autorisée.

Le copropriétaire qui consentira la location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du

présent règlement, notamment celles relatives à la destination de l'immeuble et des lieux loués, et l'obliger dans le bail à exécuter les prescriptions de ce règlement. À défaut de bail écrit, l'engagement du locataire devra être constaté par lettre séparée signée par lui.

Le copropriétaire devra, prévenir le syndic de la location consentie, en précisant le nom du locataire, pour permettre au syndic d'exercer, éventuellement, le privilège mobilier prévu par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait lui-même les locaux loués.

Les dispositions qui précèdent sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

La location de cave distincte de l'appartement auquel elle est affectée, est interdite.

Les box garages pourront être loués à des personnes non déjà propriétaires dans l'immeuble.

17°. Mutations de propriété et de jouissance, Constitution de droits réels :

Chaque propriétaire pourra aliéner comme bon lui semblera les parties divisées qu'il possèdera, et les parties indivises qui y correspondront.

Les aliénations ne pourront cependant porter que sur des appartements entiers, suivant leur superficie actuelle, ou celle qu'ils auront au cas de réunion ou de subdivision autorisée par le présent règlement ou l'assemblée des copropriétaires, comme il sera dit ci-après.

Les caves ne pourront pas, par leurs propriétaires respectifs, être détachées de l'appartement auxquelles elles sont affectées.

Les boxes garages pourront être possédés par des personnes étrangères **au groupe d'immeubles.**

Les lots annexes dépendant d'un lot plus important, telles que par exemple les chambres de service, ne pourront être vendus qu'à des personnes possédant un appartement dépendant d'un des immeubles du Parc Mozart.

17.1° Opposabilité du règlement aux tiers :

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

Quand bien même le présent règlement et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables auxdits ayants cause, qui, après en avoir eu connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

17.2° Mutations :

- Contribution aux charges
- Mutations à titre onéreux. -

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1° Le paiement de la provision exigible au 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.

Toute convention contraire aux dispositions précédentes n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

- Mutations par décès. - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront justifier au syndic, dans les deux mois du décès, de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, d'une cession ou licitation entre héritiers, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance. En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire restera tenu solidairement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

- Formalités

Le syndic avant l'établissement de tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot

ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, 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 comportant trois parties.

1°. Dans la première, 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 au 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.

Ces indications sont communiquées par le syndic au notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.

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 au 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 même d'une manière 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.

- Mention de la superficie du lot vendu. - Il est rappelé que le vendeur d'un lot est tenu d'en garantir la superficie dans les conditions prévues à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 et au décret du 23 mars 1967.

- Droit d'opposition au paiement du prix. - Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndicat, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la diligence du notaire dans un délai de quinze jours à compter de la mutation.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndicat ayant fait opposition dans ledit délai.

Pour l'application des dispositions ci-dessus, il n'est tenu compte que des créances du syndicat principal et du syndicat secondaire concerné effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions prévues ci-dessus, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

- Notification des mutations. Élection de domicile. - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront dans les deux mois du décès, justifier au syndicat de leur qualité héréditaire dans les conditions prévues au présent règlement. En cas de cessation de l'indivision, le syndicat devra en être informé dans le mois de cet événement selon les modalités fixées par ces mêmes dispositions.

- 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, sera notifié sans délai au syndicat, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution. Cette notification comportera la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu au présent règlement.

Le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit sur un lot ou une fraction de lot sera tenu de notifier au syndic, son domicile réel ou élu, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'immeuble »

17.3° Indivision. Usufruit

- Indivision

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de 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.

-Usufruit

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 à l'article ci-dessus.

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

- Notification

Pour la notification de la constitution d'un droit d'usufruit, de nue-propiété, d'usage ou d'habitation sur un lot, il sera fait application des dispositions précitées.

17.4° Hypothèques :

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner, connaissance à son créancier des dispositions des articles du présent règlement. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les conditions prévues à l'article 145 du NCPC, et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L. 121-13 du Code des assurances. Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions du présent règlement.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application.

18°. Travaux. Modifications. Réunions. Subdivision :

- Chacun des propriétaires pourra modifier, comme bon lui semblera, les dispositions intérieures des locaux lui appartenant, à condition de respecter les règles de l'urbanisme et de l'hygiène, de la sécurité et de la législation en vigueur.

La réunion de deux appartements contigus en un seul appartenant au même propriétaire, est autorisée. Tout appartement ainsi réuni pourra ensuite être rétabli comme primitivement.

La subdivision d'un appartement en plusieurs logements distincts et l'ouverture de nouvelles portes palières, est interdite.

Toutefois, en cas de réunion de plusieurs appartements la nouvelle répartition des charges entre ces fractions sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par le présent règlement.

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

En cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier. Dans l'intérêt commun des copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1° Au syndic;

2° Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt ensuite de celles-ci au rang de ses minutes. Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

- En aucun cas, les travaux qui seront exécutés dans les divers cas ci-dessus prévus, ne devront être susceptibles de nuire à la solidité de l'immeuble. Le propriétaire qui les fera faire devra prendre toutes les mesures nécessaires à cet effet. Il sera responsable de tous affaissements qui se produiraient et des dégradations qu'il pourrait faire subir aux parties communes.

Lorsque des travaux de maçonnerie, plomberie, électricité, ... entrepris dans un appartement seront susceptibles de porter atteinte aux parties communes situées à l'intérieur de l'appartement (planchers, plafonds, poutres, gaines...), le propriétaire devra en informer au préalable par écrit le syndic et le conseil syndical.

c) Améliorations

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

L'assemblée générale doit également à la même majorité fixer :

- 1) la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues ci après en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée ;
- 2) la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement commun transformés ou créés.

Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée en vertu des e, g, h, i de l'article 25 et des articles 26.1 et 30 de la loi du 10 juillet 1965.

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradation, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article ci-dessus obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou éléments d'équipements transformés ou créés.

La décision prise n'est cependant pas opposable au copropriétaire opposant qui a, dans le délai prévu à l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, saisi le Tribunal de grande instance en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

Si la majorité requises n'a pas été obtenue, les travaux comportant transformation, addition ou amélioration qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale convoquée par le syndic qui statue alors à cette dernière majorité.

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prises peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile. Toutefois les sommes visées au précédent alinéa deviennent immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société. Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

19°. Interdiction de modifier les parties privatives qui concourent à l'harmonie générale :

Les fenêtres, persiennes, les gardes corps, balustrades, barres d'appui des balcons et des fenêtres, même la peinture, et d'une manière générale tout ce qui contribue à l'harmonie générale des bâtiments, ne peuvent être modifiés, bien que constituant une partie privative, sans le consentement de l'assemblée générale des copropriétaires du groupe d'immeubles.

Pour des raisons tenant également à l'harmonie de chaque bâtiment, les portes d'entrée des appartements ne pourront être modifiées en leur aspect extérieur, sans le consentement de l'assemblée particulière des copropriétaires du bâtiment.

Il en sera de même pour les boxes à usage de garage.

Vols : supprimé

Règlements et usages : supprimé

ARTICLE 7 : EN CE QUI CONCERNE LES PARTIES COMMUNES

1°. Usage :

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

Pour l'exercice de ce droit, chaque copropriétaire sera responsable à l'égard des autres, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, ou celle des personnes dont il doit répondre, ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

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

2°. Surélévations ; constructions nouvelles ; reconstructions

La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée que par les soins du syndicat et à la condition que la décision soit prise à l'unanimité de ses membres.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever l'un des bâtiments existants exige, outre la majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et la confirmation, par l'assemblée générale des membres du syndicat secondaire dont dépend le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes du groupe d'immeubles.

Reconstruction :

En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le syndicat des copropriétaires dont dépend l'élément sinistré sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux, sous réserve de l'application, le cas échéant, des autres dispositions du présent règlement.

En cas de destruction totale ou partielle d'un bâtiment, l'assemblée générale du syndicat sera réunie pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié des lots du bâtiment sinistré, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

S'il est décidé de procéder à la reconstruction dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipement à reconstruire ou à remettre en état.

Chaque copropriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement, et notamment celles du présent article, qui devront être expressément visées dans l'acte de cession. Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire

dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficié de la garantie prévue pour le recouvrement des charges.

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

Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées par le présent règlement.

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées au présent règlement.

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

a) En cas de destruction totale, le bâtiment sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis par le syndic entre tous les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de propriété des parties communes;

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

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

D'autre part, les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée.

En cas de destruction totale non suivie de reconstruction, le syndic du syndicat principal intéressé procédera aux opérations de liquidation, jusqu'à la mise en vente du bâtiment sinistré. Il procédera ensuite à la répartition du prix de vente et des indemnités d'assurances ainsi qu'il est indiqué au second alinéa de l'article précédent.

3°. Encombres :

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

Les cours, passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps et ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres.

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

4°. Stores :

L'installation des stores mobiles aux fenêtres des locaux privés n'est pas interdite. Ces stores devront être d'un modèle et de teinte uniforme, indiquée par le syndic, et ne devront pas présenter une saillie supérieure à 0 mètre 80.

5°. Tapis d'escalier : supprimé

6°. Ascenseurs :

Les ascenseurs ne pourront jamais être utilisés avec surcharge. La charge maximum sera indiquée dans la cabine.

7°. Chauffage central :

Le chauffage sera mis en service du 15 octobre au 30 avril (la mise en service et l'arrêt seront décalés si ces jours tombent un week-end). Si les conditions météorologiques sont dégradées, le chauffage pourra être mis en service prématurément (entre le 1° et le 15 octobre) ou prolongé au-delà du 30 avril (avec une limite au 15 mai) ; la décision sera prise par le syndic après consultation du Conseil syndical.

8°. Gaines. Vide-Ordures :

Il est rigoureusement interdit de jeter dans les gaines vide-ordures, aucun objet susceptible de les obstruer, ni aucune cendre chaude ou matière explosive ou inflammable, ni aucun objet dur susceptible de les détériorer.

9°. Servitudes :

D'une manière générale, les propriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent et pourront grever les immeubles, qu'elles résultent des titres de propriétés, du présent règlement, de l'urbanisme, et de la situation naturelle des lieux.

10°. Etat de carence

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

Suppression 10°, 11°, 13°

ARTICLE 8 : DISPOSITIONS SPECIALES CONCERNANT LES BOXES A USAGE DE GARAGES :

L'entrée et la sortie des boxes garages ne pourra avoir lieu qu'à l'allure du pas.

L'usage de l'avertisseur sonore est interdit à l'intérieur des boxes garages, même au ralenti, autrement que pour les besoins de la sortie et de la rentrée des voitures.

Aucun approvisionnement en essence ou huile ne sera permis en dehors du contenu des réservoirs.

Les boxes - garages ne pourront être utilisés pour y exercer une profession de mécanicien, réparateur ou autre.

Le lavage des voitures est interdit. Tous travaux de bricolage ou autres sont également interdits à l'intérieur des garages et des boxes.

ARTICLE 9 : SERVICES

Un concierge pourra être installé dans chaque bâtiment où existe un local affecté à cet effet.

Il sera engagé et payé selon la convention collective applicable.

Le concierge (homme ou femme) devra entretenir les parties communes de son ou ses bâtiments en constant état de propreté. Il devra balayer les vestibules, les escaliers, les ascenseurs, entretenir les paliers, corridors, les paillasons, les lampes électriques et généralement tous les appareils dépendant de son ou ses bâtiments et des parties communes.

Les poubelles doivent être sorties dans la rue, aux emplacements prévus selon la planification du ramassage.

Il devra entretenir sa loge en parfait état.

Il veillera, autant que possible, à ne pas laisser pénétrer dans sa résidence des personnes suspectes.

Il assurera l'éclairage de l'entrée, des vestibules, des paliers, des escaliers.

Il veillera à ce que les portes des entrées communes soient fermées.

Il aura la garde des clefs des locaux renfermant les divers appareils à usage commun ; mais si des propriétaires ou occupants lui confient les clefs de leurs locaux ou lui demandent de menus services personnels, il sera considéré comme étant leur propre mandataire et préposé, sans aucun recours possible contre la collectivité des propriétaires.

Il devra prévenir le syndic et le conseil syndical, sans aucun retard, de tout accident qui se produirait, pouvant nuire à l'immeuble et de toute dégradation et détérioration dont il aurait connaissance, de façon que toutes les mesures puissent être prises immédiatement, ainsi que de tout emménagement ou déménagement à l'intérieur du bâtiment.

D'une façon générale, le concierge devra exécuter les ordres qui lui seront donnés par le syndic des immeubles intéressés.

Il pourra être congédié par le syndic.

Chap. 4 _ CHARGES - Art. 10 À 17 - Parc Mozart général, Services, paiement, assurances.

CHAPITRE IV : CHARGES

ARTICLE 10 :

Les charges communes sont, conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes réparties proportionnellement aux valeurs relatives comprises dans chaque lot, et celles relatives aux services collectifs et éléments d'équipement communs réparties en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

On distinguera parmi les parties communes :

1° Celles qui seront communes à l'ensemble des propriétaires du groupe d'immeubles du « PARC MOZART ».

2° Celles qui ne concerneront que certains bâtiments.

3° Et celles qui ne concerneront que les boxes à usages de garage.

ARTICLE 11 : CHARGES GENERALES DU GROUPE D'IMMEUBLES

Les charges générales comprennent :

1°. Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujettis toutes les parties communes du groupe d'immeubles, et même ceux afférents aux parties privatives tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires;

2°. Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat principal et du conseil syndical principal, les honoraires de son syndic et de l'architecte du groupe d'immeubles pour les travaux intéressant les parties communes autres que celles relevant de la compétence des syndicats secondaires;

3°. Les primes d'assurances souscrites par le syndic du syndicat principal;

4° Les frais d'entretien, de réparations et de réfection :

- des voies de circulation à l'intérieur du groupe d'immeubles, y compris les allées, passages et dégagements, ainsi que de leurs équipements;

- des jardins, espaces verts et espaces libres communs, ainsi que des éléments d'équipement installés dans ces jardins et espaces;

- de toutes les canalisations communes et réseaux divers jusqu'à leur point de pénétration dans chacun des bâtiments;

5° Les frais d'éclairage des cours, espaces verts et espaces libres, et des voies de circulation intérieures;

6° Les dépenses d'entretien, de réparation, de réfection et le cas échéant, de reconstruction du local de la chaufferie collective.

Et, d'une manière générale, toutes autres dépenses exposées pour la conservation et l'entretien des installations, services collectifs et équipements communs ci-dessus énumérés.

Répartition :

Les charges générales énoncées seront réparties entre tous les copropriétaires du groupe d'immeubles au prorata de la quote-part de copropriété des parties communes générales attachée à chaque lot, définies dans l'état descriptif de division.

ARTICLE 12 : CHARGES PARTICULIERES A CHAQUE RESIDENCE

Les charges particulières comprennent :

1°. - Les frais de fonctionnement du syndicat secondaire, la rémunération du syndic, ainsi que les frais de fonctionnement du conseil syndical du syndicat secondaire;

2°. - Les impôts et taxes sous quelque dénomination que ce soit, qui pourront concerner les bâtiments de chaque immeuble, en ce compris les garages, et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôle émis directement par l'administration au nom de chaque copropriétaire individuellement ;

3°. Les primes d'assurances souscrites par le syndic du syndicat secondaire;

4°. - Les frais d'entretien, de réparations, de réfection et de reconstruction relatifs à tout ce qui concerne les bâtiments de chaque immeuble, en ce compris les garages et dépendances, et notamment :

- aux éléments porteurs de chacun des immeubles, ses murs et sa toiture, ainsi que tous les éléments horizontaux participant à la structure dudit immeuble;

- aux éléments extérieurs des façades;

- aux balcons (et loggias) ou terrasses, même s'ils font l'objet d'un droit d'usage exclusif et sous réserve de ce qui est dit ci-après;

- aux canalisations, gaines et réseaux de toute nature particuliers à chaque immeuble (sauf les parties situées à l'intérieur d'un local et affectées à l'usage exclusif de celui-ci), jusqu'à et y compris leurs branchements et raccordements aux réseaux généraux du groupe d'immeubles.

5°. - Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajoutent, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais de nettoyage ou de peinture des extérieurs des fenêtres, de leurs fermetures et encore des garde-corps, balustrades, appuis extérieurs de chaque local privatif.

En ce qui concerne les frais de peinture et de réparations pour chaque bâtiment, du hall d'entrée et des escaliers dans toute leur hauteur, ils seront répartis entre les seuls propriétaires des bâtiments intéressés, au prorata des fractions appartenant à chacun d'eux dans les parties communes construction.

6°. - Les frais d'entretien, de réparations, de réfection et, s'il y a lieu, de fonctionnement :

- des appareils, installations et branchements particuliers à chaque bâtiment;**
- des vide-ordures;**
- des antennes collectives de radio et de télévision ainsi que les installations de raccordement à un réseau câblé;**
- des halls d'entrée, des escaliers, des dégagements et circulations particuliers à chaque bâtiment, à l'exclusion des dépenses visées ci-après;**
- des locaux affectés au service particulier de chaque bâtiment.**

7°. La location, la pose et l'entretien de compteurs d'électricité, d'eau, etc., particuliers à chaque bâtiment;

8.° Les dépenses d'entretien, de réparations, de réfection et, le cas échéant, de reconstruction du local de la sous station et du logement du gardien , ainsi que la quote-part des frais de chauffage et d'eau chaude de ce logement, telle que calculée ,

9.° Les salaires des gardiens avec leurs avantages en nature (logement, chauffage, éclairage) et toutes autres rémunérations dues aux personnes ou entreprises chargées de l'entretien des installations et équipements visés ci-après, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations;

Et généralement, les frais d'entretien, de réparations, de réfection des éléments, installations, appareils de toute nature (avec leurs accessoires et emplacements) et des locaux affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité des propriétaires des appartements et locaux situés dans chacun des bâtiments considérés, ne faisant pas l'objet d'une autre répartition aux termes du présent règlement.

Répartition :

Les charges énumérées seront réparties entre les seuls copropriétaires des lots compris dans chaque bâtiment au prorata de la quote-part de copropriété des parties communes spéciales construction attachées à chacun de ces lots, et définies dans l'état descriptif de division.

Il est stipulé que les garages ne participeront pas aux frais de chauffage, en raison de ce qu'ils n'en bénéficient pas.

ARTICLE 13: CHARGES COMMUNES SPECIALES AUX ASCENSEURS ET ESCALIERS

Ces charges comprennent, pour chacun des bâtiments:

Ascenseurs :

L'entretien, les réparations et même le remplacement des ascenseurs, de leurs agrès et accessoires, ainsi que les dépenses de fonctionnement de ces appareils (consommation d'électricité, location de compteurs, révision périodique);

L'assurance contre les accidents causés par les ascenseurs;

Répartition :

Ces charges, déterminées pour chaque bâtiment, seront réparties entre les seuls copropriétaires ayant la possibilité d'utiliser l'ascenseur pour accéder à leur lot, selon des proportions prenant en considération les critères d'étage et d'occupation. Un état de répartition joint sera établi pour chaque bâtiment en fonction de ces critères.

Escaliers :

Les réparations nécessitées par l'usure des marches d'escalier, l'entretien, l'éclairage, la réparation et, éventuellement, le remplacement des tapis d'escalier, hors ceux des portes palières qui sont personnels aux copropriétaires.

Répartition :

Ces charges, déterminées pour chacun des bâtiments, incomberont aux seuls appartements desservis par la cage d'escaliers et seront réparties au prorata des tantièmes attachés à chaque appartement dans les parties communes.

ARTICLE 14 : CHARGES COMMUNES SPECIALES AUX GARAGES :

Les charges spéciales aux garages comprendront, à l'exclusion des charges d'ascenseur et de chauffage : les frais de la conciergerie à laquelle ils dépendent, des assurances dont ils font l'objet, et des frais d'électricité et d'entretien du **bâtiment** auxquels ils sont rattachés.

Ces charges spéciales seront supportées par leurs propriétaires au prorata des **tantièmes** possédés par chacun d'eux dans les parties communes.

Au cas d'utilisation de la toiture des garages comme jardin ou parc à voitures, les charges d'entretien de la chape de protection et de l'étanchéité de cette toiture seront assurées par le syndicat principal. Si le garage est commun à deux copropriétés, ce garage constituera une seule unité pour sa gestion et pour la répartition de ses charges propres.

ARTICLE 15 : CHARGES DE CHAUFFAGE ET D'EAU CHAUDE

1. FRAIS DE CHAUFFAGE COLLECTIF :

Les frais de chauffage comprennent, d'une part les frais de combustible ou d'énergie consommée pour le chauffage, d'autre part les dépenses d'entretien, de réparation et même de remplacement des installations de chauffage, ainsi que le coût du personnel ou de l'entreprise chargée de ce service, en ce compris les charges sociales et taxes y afférentes.

Les dépenses de chauffage seront réparties comme suit :

1) Pour les frais de combustible :

Une première répartition de la facture globale entre immeubles est effectuée au prorata des consommations enregistrées par les compteurs de calories installés dans chaque sous-station de chauffage. Le montant affecté à chacun des lots est ensuite réparti selon un « millième chauffage » défini en annexe du présent règlement, prenant en compte des critères d'utilité conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

2) Autres frais

Toutes les autres dépenses afférentes au chauffage collectif (charges d'entretien, de réparation ou de remplacement des installations de chauffage relevant des parties communes, coût de la main-d'oeuvre et de l'entreprise chargée du service, etc.) seront réparties entre les copropriétaires selon le « millième chauffage » défini en annexe du présent règlement. Les dépenses relatives au chauffage des parties communes du groupe d'immeubles, constituent des charges générales réparties entre les copropriétaires dans les conditions prévues au présent règlement.

3) Obligations des copropriétaires

Les charges de chauffage doivent être acquittées par tout copropriétaire de locaux desservis par l'installation commune, même s'il se chauffe par ses propres moyens ou s'il déclare ne pas vouloir être chauffé, ou encore en cas d'absence au cours d'une période de chauffe; aucune exception ne peut être admise à la contribution de chacun dans ces dépenses.

Aucune modification de l'installation de chauffage dans les appartements ne pourra être effectuée sans l'accord du syndic et de l'exploitant.

Compte tenu de la particularité du système de distribution au niveau des plafonds et planchers, tous travaux dans ces structures devront être réalisés après accord du syndic et du conseil syndical.

2) FRAIS D'EAU CHAUDE :

Les dépenses d'eau chaude correspondent au coût du réchauffement de l'eau dont la consommation est enregistrée par un compteur divisionnaire au niveau de chaque bâtiment. Ces dépenses sont ensuite réparties au prorata des consommations individuelles.

Les coûts des locations, les relevés et entretien des compteurs, sont répartis au prorata du nombre de compteurs individuels installés dans chaque lot.

3) DEPENSES D'EAU FROIDE

Les dépenses d'eau froide comprennent le prix de l'eau consommée par les copropriétaires et les gardiens, ainsi que pour l'entretien des parties communes du bâtiment.

Le groupe d'immeubles dispose d'un compteur divisionnaire général et de compteurs divisionnaires par bâtiments.

Pour les bâtiments dotés de compteurs individuels, la consommation enregistrée au compteur divisionnaire est répartie au prorata des consommations relevées dans chaque lot, le coût de location de chaque compteur étant supporté par le copropriétaire du lot où il aura été installé.

L'écart de consommation résiduel enregistré (écart entre la somme des compteurs individuels et le relevé du compteur divisionnaire) est réparti au prorata des tantièmes de copropriété.

Pour les bâtiments non équipés de compteurs individuels, la consommation enregistrée au compteur divisionnaire est répartie entre tous les copropriétaires du bâtiment au prorata des tantièmes de copropriété affectés à leurs lots.

ARTICLE 16 : REGLEMENT DES CHARGES

Le syndic peut exiger le versement:

1°. De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel ;

2°.Des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965.

3°.Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article à l'article 44 du décret du 27 mai 2004.

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

5°.Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits par ce placement.

Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

D'autre part, le syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, demander le versement d'une provision égale au tiers du montant du devis estimatif des travaux, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical.

Pour les provisions visées au 2° du présent article, à défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Passé ces délais d'exigibilité, les sommes dues porteront intérêt au taux légal au profit du syndicat à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire les avances nécessaires pour pallier les conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs d'entre eux constatée par l'assemblée générale.

Le paiement de la part contributive due par chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit à disposition du syndic. Il sera, en outre, garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 et, en cas de vente du lot, par le privilège spécial immobilier visé à l'article 19-1 de ladite loi. Pour l'exercice 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.

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

Les propriétaires qui aggraveraient par leurs faits ou l'abus de leurs droits, (ou le fait de l'abus de leurs locataires ou gens de service), les charges communes, auraient à supporter seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

La responsabilité civile du fait des bâtiments ou du fait des préposés du syndicat principal à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers, incombera à chacun des copropriétaires proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes.

Néanmoins, si les dommages sont imputables au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, celui-ci en demeurera seul responsable. Pour l'application des règles relatives à la responsabilité - y compris celle encourue en cas d'incendie - les copropriétaires des bâtiments seront considérés comme tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

L'ensemble des bâtiments sera assuré contre les risques suivants :

1° L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement, local ou garage ou contre les locataires et occupants de ces locaux);

2° Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants;

3° La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement commun du groupe d'immeubles, par les personnes dont le syndicat doit répondre et par les objets placés sous sa garde.

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

L'assemblée générale du syndicat principal pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques.

En application des dispositions qui précèdent, le groupe d'immeubles fera l'objet d'une police globale multirisques couvrant les parties tant privatives que communes dudit groupe d'immeubles. Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires concernés.

Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale du syndicat concerné, ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires intéressés à qui incombera le paiement des primes correspondantes.

L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du montant des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic du syndicat principal en exécution des décisions prises.

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et contre les dégâts des eaux. Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres copropriétaires et des voisins. Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables. Les syndics pourront en demander justification, ainsi que du paiement de la prime.

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

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction.

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

Chap. 5 _ ADMINISTRATION - Art. 18 & 19 Syndic & Conseil Syndical

CHAPITRE V : ADMINISTRATION

ARTICLE 18 : SYNDIC

1°. Principes généraux :

Le syndic est le représentant du syndicat par lequel il est nommé. Il assure l'exécution des décisions des assemblées du syndicat et des dispositions du règlement de copropriété qui relèvent dudit syndicat.

Il administre les parties communes objet dudit syndicat et pourvoit à leur conservation, à leur garde et à leur entretien.

Il procède, pour le compte du syndicat, à l'engagement et au paiement des dépenses communes, le tout dans les limites de l'objet de chaque syndicat, telles que fixées dans le présent règlement.

Compte tenu des principes ci-dessus, les agréments et autorisations, sont de la compétence du syndic du syndicat principal, lorsque la demande se rapporte à des parties communes générales, (ou du syndic du syndicat secondaire, lorsque la demande se rapporte à des parties communes dépendant d'un seul bâtiment).

Les questions intéressant l'harmonie générale et l'aspect extérieur du groupe d'immeubles sont de la compétence du syndic du syndicat principal.

Les notifications dont il est question au présent règlement, devront être faites non seulement au syndic du syndicat principal, mais encore au syndic du syndicat secondaire, lorsque la mutation de propriété, l'hypothèque, la location, etc., porteront sur un lot dépendant de ce dernier syndicat.

2°.Nomination. Durée des fonctions. Rémunération :

Le syndic de chaque syndicat est nommé, révoqué, et son contrat de mandat est approuvé par l'assemblée de ce syndicat statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Il peut être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Une même personne peut être nommée syndic de tous les syndicats ou de plusieurs d'entre eux.

Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, sa date de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de sa rémunération. 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.

Les fonctions du syndic sont renouvelables dans les limites de l'article 28 du décret du 17 mars 1967. En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Faute par l'assemblée d'avoir pu procéder à la désignation du syndic il pourra y être pourvu par une ordonnance du président du tribunal de grande instance sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires du syndicat concerné.

Dans les autres cas de vacances 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, un administrateur provisoire sera 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.

3 - Attributions

Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat qu'il représente. À ce titre, il est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale, d'administrer le bâtiment, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien en procédant, au besoin, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de le bâtiment en cas d'urgence, et de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

En vertu de ces principes, les pouvoirs du syndic sont plus précisément définis dans les articles ci-après.

a) Pouvoirs de gestion et d'administration

Le syndic pourvoira de sa propre initiative à l'entretien courant de le bâtiment ; il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet.

Le syndic doit établir et tenir à jour un carnet d'entretien des immeubles conforme aux dispositions de la loi du 13 décembre 2000 et au décret du 30 mai 2001.

En présence de plusieurs syndicats secondaires, chacun d'eux doit établir un carnet d'entretien et, dans le carnet du syndicat principal, le syndic doit ouvrir un chapitre pour les différents bâtiments.

En particulier, il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément et de fonctionnement ainsi qu'à leur réfection courante ; il passera tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux parties communes, aux éléments d'équipement commun et au fonctionnement des services collectifs et procédera à tous achats à cet effet.

Pour l'exécution de réparations ou de travaux dépassant le cadre d'un entretien courant en raison de leur nature ou de leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale dans la mesure où les contrats et marchés à intervenir excèdent le seuil financier prévu par l'assemblée générale.

Il en sera ainsi, notamment, des grosses réparations du bâtiment et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord ne sera cependant pas obligatoire en cas d'urgence pour l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde du bâtiment, à charge pour le syndic d'en aviser les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

L'assemblée générale arrêtera par ailleurs un montant des marchés et contrats à partir duquel le syndic est tenu de consulter le conseil syndical.

Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de ses pouvoirs d'initiative propres, soit avec l'autorisation de l'assemblée générale.

Ils devront laisser la disposition de leurs parties privatives aux entrepreneurs et à leur personnel, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux.

Le syndic engagera le personnel nécessaire, fixera les conditions de son travail et de sa rémunération et le congédiera suivant les usages locaux, les textes en vigueur et la convention collective applicable à ce personnel.

Le syndic assurera la police du bâtiment (bruit, stationnement, circulation...) et veillera à sa tranquillité. Il contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il est prévu à l'article Assurances.

Le syndic établit et tient à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires de droits visés au présent règlement ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Il remet le premier janvier de chaque année au président du conseil syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

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

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs au groupe d'immeubles et au syndicat principal, ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien du bâtiment et, le cas échéant, le diagnostic technique.

Il délivre les copies ou extraits, qu'il certifie conformes, des procès verbaux des assemblées générales et des annexes.

Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien du bâtiment et, le cas échéant, du diagnostic technique mentionné.

Chaque syndic tient la comptabilité du syndicat, établie de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire.

Il tient les comptes et les différents registres du syndicat concerné.

Il présente annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de sa situation de trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion et l'administration de l'immeuble.

Il prépare le budget prévisionnel à soumettre à l'assemblée générale.

Conformément aux dispositions de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, un compte bancaire ou postal séparé devra être ouvert. Sur ce compte seront déposées sans délais toutes les sommes reçues au nom et pour le compte du syndicat. Il a la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

Toutefois la loi autorise l'assemblée générale à la majorité de l'article 25, ou le cas échéant de l'article 25-1 à déroger au principe d'ouverture d'un compte séparé.

La décision prise en application du septième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, par laquelle l'assemblée générale dispense le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat fixe 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.

L'assemblée générale du syndicat principal détermine à la majorité prévue au présent règlement, les modalités d'emploi des fonds détenus et des intérêts produits.

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité, ou ceux de son conjoint au même degré, devra être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en sera de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes mentionnées à l'alinéa précédent sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées. Le syndic, lorsqu'il est une personne morale, ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte du syndicat avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital.

Les décisions d'autorisation prévues au présent article sont prises à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

b) Pouvoirs d'exécution et de représentation

Chargé de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété et d'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée générale, chaque syndic a le pouvoir d'agir à l'encontre de tout copropriétaire aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations.

En conséquence, il pourra prendre toutes mesures et garanties, et exercer toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des charges communes et voies d'exécution à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot pour laquelle il doit obtenir l'autorisation de l'assemblée générale du syndicat.

Le syndic représente en justice le syndicat concerné tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires. Il pourra, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents au bâtiment.

Toutefois, le syndic ne pourra engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit de l'une des actions prévues à l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

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

Le syndic représente le syndicat concerné dans les actes d'acquisition ou d'aliénation et dans les actes de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge des parties communes, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et des modifications à ces documents.

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer.

Toutefois, il est habilité, à l'occasion de l'exécution de sa mission, à se faire représenter par l'un de ses préposés.

D'autre part, le syndic peut, par délégation de l'assemblée générale statuant dans des conditions prévues au présent règlement, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

ARTICLE 19 : CONSEIL SYNDICAL

1°. Conseil syndical principal :

En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic du syndicat principal, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, a été institué un conseil syndical **composé de dix neuf membres**.

Ces membres seront choisis parmi les copropriétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leurs conjoints et leurs représentants légaux pourront être membres du conseil syndical. Le syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires ou associés, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Le conseil syndical du syndicat principal est composé de dix neuf membres, qui sont délégués dans les conditions suivantes :

Deux membres, par l'assemblée générale du syndicat secondaire Hector BERLIOZ;

Deux membres, par l'assemblée générale du syndicat secondaire François COUPERIN;

Deux membres, par l'assemblée générale du syndicat secondaire Claude DEBUSSY;

Trois membres, par l'assemblée générale du syndicat secondaire Gabriel FAURE;

Deux membres, par l'assemblée générale du syndicat secondaire Jean Baptiste LULLI.

Deux membres, par l'assemblée générale du syndicat secondaire Darius MILHAUD.

Trois membres, par l'assemblée générale du syndicat secondaire Jean Philippe RAMEAU.

Deux membres, par l'assemblée générale du syndicat secondaire Maurice RAVEL.

Un membre, par l'assemblée générale du syndicat secondaire G5.

Les membres du conseil syndical sont élus pour une durée maximum de trois ans par l'assemblée générale de chaque syndicat secondaire statuant à la majorité prévue au présent règlement. Ils sont rééligibles.

Ils peuvent être révoqués par l'assemblée générale statuant à la même majorité. Le conseil est renouvelable en totalité à l'expiration de chaque période de trois ans.

L'assemblée peut, si elle le juge à propos, désigner des membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

En cas de cessation définitive des fonctions des membres titulaires, les membres suppléants siègent au conseil syndical au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges deviennent vacants pour quelque cause que ce soit. De nouveaux membres en remplacement de ceux ayant rendu les sièges vacants peuvent être désignés pour que le conseil syndical puisse reprendre son fonctionnement normal.

Le conseil syndical élit un président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe; à défaut, le président demeure en fonctions pendant toute la durée de son mandat de conseiller syndical sauf révocation prononcée à la même majorité.

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

Lorsque le conseil syndical se réunit pour prendre une décision, en vertu d'une délégation de l'assemblée générale, le syndic doit être convoqué et le conseil doit comprendre au moins les deux tiers de ses membres, les décisions sont prises à la majorité des membres présents. La décision prise dans ce cas, fait l'objet d'un procès verbal signé de tous les membres présents.

Les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité simple et à la condition que la moitié au moins de ses membres soit présente ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président sera prépondérante.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux, signés par les membres ayant assisté à la réunion. Copies de ces procès-verbaux sont délivrées par le président du conseil syndical sur demande qui lui en est faite par les copropriétaires.

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

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.

Organe consultatif, le conseil syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le syndic, par l'assemblée générale ou certains copropriétaires.

L'assemblée générale, statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, arrête le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

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

Un ou plusieurs membres du conseil syndical habilités à cet effet par son président peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, 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.

Le conseil reçoit en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat notamment le projet de budget prévisionnel.

Le conseil syndical présente chaque année un rapport à l'assemblée générale sur les avis donnés au syndic, et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution de sa mission et des délégations que l'assemblée générale aurait pu lui donner.

2°. Conseils syndicaux secondaires :

La représentation au conseil syndical du syndicat principal attribuée aux syndicats secondaires est proportionnelle à l'importance du ou des lots qui constituent ce syndicat par rapport à celle de l'ensemble des lots qui composent le syndicat principal.

Un conseil syndical a également été institué auprès de chaque syndicat secondaire. Son assemblée générale fixe les règles d'organisation et de fonctionnement du conseil syndical secondaire.

Le conseil syndical secondaire est chargé d'assister le syndic du syndicat secondaire et de contrôler sa gestion, dans les mêmes conditions que celles fixées pour le conseil syndical principal.

Chap. 6 _ SYNDICATt & A.G. - Art. 20 & 21- Syndicats Admin. & Assemblées Gén

CHAPITRE VI : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES, ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 20. Syndicats principal et secondaires

L'ensemble des copropriétaires du groupe d'immeubles a été constitué en un syndicat principal dénommé "Syndicat des copropriétaires du Parc Mozart".

Ce syndicat a pour objet la conservation du groupe d'immeubles et l'administration des parties communes - y compris les services collectifs et les éléments d'équipement commun - qui ne relèvent pas de la compétence particulière des syndicats secondaires.

Le syndicat est en outre chargé d'assurer le respect des dispositions du présent règlement de copropriété qui ne relèvent pas de l'intérêt particulier des membres des différents syndicats secondaires, ainsi que des délibérations de son assemblée générale. Il a pour objet la conservation du groupe d'immeubles et l'administration des parties communes. Il est seul responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes.

- La collectivité des copropriétaires dont les lots composent la résidence Hector BERLIOZ a été constituée en un syndicat dit secondaire, dénommé "syndicat secondaire Hector BERLIOZ".

- La collectivité des copropriétaires dont les lots composent la résidence François COUPERIN a été constituée en un syndicat dit secondaire, dénommé "syndicat secondaire François COUPERIN".

- La collectivité des copropriétaires dont les lots composent la résidence Claude DEBUSSY a été constituée en un syndicat dit secondaire, dénommé "syndicat secondaire Claude DEBUSSY".

- La collectivité des copropriétaires dont les lots composent la résidence Gabriel FAURE a été constituée en un syndicat dit secondaire, dénommé "syndicat secondaire Gabriel FAURE".

- La collectivité des copropriétaires dont les lots composent la résidence Jean Baptiste LULLI a été constituée en un syndicat dit secondaire, dénommé "syndicat secondaire Jean Baptiste LULLI".

- La collectivité des copropriétaires dont les lots composent la résidence Darius MILHAUD a été constituée en un syndicat dit secondaire, dénommé "syndicat secondaire Darius MILHAUD".

- La collectivité des copropriétaires dont les lots composent la résidence Jean Philippe RAMEAU a été constituée en un syndicat dit secondaire, dénommé "syndicat secondaire Jean Philippe RAMEAU".

- La collectivité des copropriétaires dont les lots composent la résidence Maurice RAVEL a été constituée en un syndicat dit secondaire, dénommé "syndicat secondaire Maurice RAVEL".

- La collectivité des copropriétaires dont les lots composent la résidence G5 a été constituée en un syndicat dit secondaire, dénommé "syndicat secondaire du G5".

Chaque syndicat secondaire a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de l'immeuble pour lequel il est constitué, ainsi que le fonctionnement des services et équipements communs propres à cet immeuble. Il assure également le respect des dispositions du règlement de copropriété qui relèvent de l'intérêt particulier des copropriétaires de chaque immeuble, ainsi que des délibérations de ses assemblées.

Le syndicat principal est toutefois seul compétent pour décider le ravalement général des façades.

En application des dispositions de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965, l'objet défini ci-dessus de chaque syndicat secondaire peut être étendu avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires membres du syndicat principal, statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les syndicats sont dotés de la personnalité civile. Ils ont qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires. Les décisions qui sont de la compétence du syndicat principal sont prises par l'assemblée générale de tous les copropriétaires du groupe d'immeubles.

Celles qui sont de la compétence d'un syndicat secondaire sont prises par l'assemblée générale des copropriétaires qui la composent. L'exécution des décisions est assurée par le syndic du syndicat principal et les syndics des syndicats secondaires, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Le siège des syndicats est fixé au domicile du ou des syndics du syndicat principal ou des syndicats secondaires qui lui ont été attribués.

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE 21 :. Assemblées générales

Les stipulations qui suivent concernent le fonctionnement des assemblées tant du syndicat principal que des syndicats secondaires, sauf dispositions particulières contraires.

a). Époque des réunions

Les copropriétaires membres de chaque syndicat se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an, sur convocation du syndic, avant l'expiration du premier trimestre civil. L'assemblée générale pourra également être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera nécessaire.

Elle pourra être convoquée par le syndic à la demande du conseil syndical ou de plusieurs copropriétaires dans les conditions indiquées à l'article suivant.

b). Convocations

Initiative des convocations : L'assemblée générale du syndicat principal ou d'un syndicat secondaire est convoquée par le syndic dudit syndicat. Le syndic devra en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée AR, soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires

représentant au moins un quart des voix des copropriétaires. Les requérants sont tenus de se conformer aux prescriptions de l'article 8 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical.

Si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut provoquer cette convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967.

Conformément à cet article 50, le président du Tribunal de grande instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée ; l'assignation est délivrée au syndic.

Délai de convocation : Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées avec demande d'avis de réception, envoyées à leur domicile réel ou à un domicile par eux élu et mises à la poste suffisamment tôt pour être présentées à leurs destinataires au moins quinze jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à huit jours. Elles pourront être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans les délais sus indiqués; elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé.

Destinataires des convocations : Tous les copropriétaires du syndicat principal ou d'un syndicat secondaire devront être convoqués à l'assemblée générale du syndicat concerné.

Toutefois, lorsqu'une assemblée sera réunie pour délibérer exclusivement sur des questions relatives aux parties d'un bâtiment qui seraient la propriété indivise de certains copropriétaires seulement, seuls ces derniers seront convoqués.

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

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

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

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

Les mutations de propriété ne sont opposables aux syndicats qu'à compter de la date où elles ont été signifiées au syndic principal.

En conséquence, les convocations seront valablement faites au dernier domicile notifié, au syndic et opposables aux nouveaux copropriétaires tant qu'il n'a pas été procédé à la signification de ces mutations.

En cas d'indivision d'un lot, la convocation sera valablement adressée à un mandataire commun.

En cas d'usufruit d'un lot, elle sera valablement adressée au mandataire commun choisi par les intéressés et dénoncé au syndic, ou, à défaut, à l'usufruitier, sauf indication contraire dûment notifiée au syndic.

Lieu et date de réunion : La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion. Le délai de convocation prévu peut être réduit à huit jours et les notifications n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée dans les conditions de l'article 25.1 de la loi du 10 juillet 1965, si l'ordre du jour

de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée. Les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le délai maximal de trois mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée.

Contenu des convocations : Les convocations contiennent l'indication des lieu, date et l'heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

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

Pour la validité de la décision

1°. L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé;

2°. Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;

La présentation des documents énumérés au 1° et au 2° ci-dessus est conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et ses annexes ;

3°. Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ;

4°. Le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat;

5°. Le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article 39 outre les projets mentionnés au 4° ci dessus ;

6°. Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification des dits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou modifier ces actes ;

7°. Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (2° et 3°alinéa), 14-2 (2°alinéa), 18 (7°alinéa), 24 (alinéas 2 et 3), 25, 26-2, 30 (alinéas 1, 2, 3), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965.

8°. Le projet de résolution tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice ;

9°. Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une des questions dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions ;

Pour l'information des copropriétaires :

1° Les annexes au budget prévisionnel,

2° L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération ;

3° L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire, en application du deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

Le contenu de ces documents ne fait pas l'objet d'un vote par l'assemblée des copropriétaires.

Ordre du jour complémentaire :

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.

c). Tenue des assemblées générales

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale élit son président et s'il y a lieu un ou plusieurs scrutateurs. Est élu celui des copropriétaires présents qui a recueilli le plus grand nombre de suffrages ; en cas de partage des voix, il est procédé à un second vote.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

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

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

Il est tenu une feuille de présence pouvant comporter plusieurs feuillets. Elle indique les nom et domicile de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont chacun dispose, compte tenu des termes de la loi du 10 juillet 1965 et du présent règlement.

Cette feuille de présence est émargée par chacun des membres de l'assemblée générale ou par son mandataire. Elle est 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 qui en ferait la demande.

La feuille de présence constitue une annexe du procès verbal avec lequel elle est conservée. Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316.1 et suivants du code civil.

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. En outre, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires, à moins que le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat principal ou secondaire concerné. En revanche, le mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale du syndicat principal pour représenter les copropriétaires appartenant à un même syndicat secondaire.

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

En cas d'usufruit d'un lot, les intéressés sont représentés soit par le mandataire commun qu'ils auront choisi, soit, à défaut, par l'usufruitier.

En cas d'indivision d'un lot, les indivisaires seront représentés par un mandataire commun qui sera à défaut d'accord entre eux, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'eux ou du syndic.

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues précédemment auront été régulièrement effectuées. L'assemblée générale peut en outre examiner sans effet décisive toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

Il est établi un procès verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs. Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1316-4 du code civil.

Le procès verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

Le procès verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires et associés opposants sur la régularité des décisions.

Les procès verbaux des séances sont 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.

d). Nombre de voix des copropriétaires

Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de propriété des parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de propriété des parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

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

e). Majorités requises pour l'adoption des décisions.

1) Décisions ordinaires.

Dans la limite des pouvoirs conférés à chaque syndicat, les décisions d'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix, c'est à dire les décisions relatives à l'application dudit règlement et à tout ce qui concerne la jouissance, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun, les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du Conseil syndical et, plus généralement, à toutes les questions intéressant la copropriété autres que celles exigeant une majorité renforcée et visées aux articles suivants. En cas d'égalité des suffrages, il est procédé à un second vote.

2) Décisions exigeant la majorité absolue.

L'assemblée générale de chaque syndicat, réunie sur première convocation, ne peut dans le cadre de sa compétence spécifique adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires dudit syndicat les décisions concernant :

1) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions entrant dans le champ d'application de l'article précédent, relatif à l'administration courante de l'immeuble. Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminés.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses dont elle détermine l'objet et fixe le montant maximum.

Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

2) 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.

3) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical, ainsi que le renouvellement de leurs fonctions.

4) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes de l'immeuble ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes, ou à la cession de droits de mitoyenneté.

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

6) La modification de la répartition des charges visées au présent règlement, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

7) Les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude et amortissables sur une période inférieure à dix ans.

8) La pose, dans les parties communes, de canalisations, de gaines et la réalisation d'ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par la réglementation en vigueur relative à l'amélioration de l'habitat;

9) la suppression des vide ordures pour des impératifs d'hygiène

10) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau câblé interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé, établi ou autorisé en application de l'article 34 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication;

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

12) L'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques;

13) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaire.

14) les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent 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 de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

3) Décisions exigeant la double majorité.

L'assemblée générale du syndicat ne peut adopter qu'à la majorité de ses membres représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

1) Les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article 2.4°

2) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux 5, 7,8, 9, 10, 13,14 du paragraphe précédent.

3) La modification du présent règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes, peut être décidée par le syndicat.

L'assemblée générale d'un syndicat secondaire peut également, à la double majorité ci-dessus, décider l'exécution des travaux d'amélioration interne du bâtiment concerné.

4) Décisions requérant l'unanimité.

L'assemblée générale du syndicat, ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination du groupe

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

En dehors des cas où elle est autorisée par la loi du 10 juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

f). Effets des décisions

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non - présents et aux opposants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé par lettre recommandée avec avis de réception. Cette notification mentionnera le résultat du vote et reproduira le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965. Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification est adressée, le cas échéant, aux associés opposants ou défaillants. En outre, et même si aucun associé n'est opposant ou défaillant, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société s'il n'a pas assisté à la réunion.

Chap. 7 _ DISPOSITIONS DIVERSES - Art. 22 & 23 + Origines & publication

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 22 :

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi du 10 juillet 1965 entre les copropriétaires, ou entre les copropriétaires et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

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

ARTICLE 23: REGLEMENT INTERIEUR

Un règlement intérieur est établi afin de compléter les règles de vie applicables aux résidents du groupe d'immeubles, et annexé au présent règlement.

ORIGINE DE PROPRIETE :

- 1 - Le terrain sur lequel sont en cours d'édification ou doivent être édifiés les groupes d'immeubles faisant l'objet du présent règlement, appartient ainsi qu'il a été précisé et expliqué dans l'exposé préalable, aux huit sociétés civiles particulières en ayant fait l'acquisition conjointe et indivise (dans les proportions indiquées dans ledit contrat d'acquisition) de Madame veuve GIRAUD, ainsi qu'il a été dit dans l'exposé préalable au présent règlement.

L'origine de propriété trentenaire du dit terrain, du chef de la dite dame veuve GIRAUD, susnommée, est ainsi établie comme suit :

- 2 - Le domaine dénommé « ROCHER DU DRAGON » appartenait à Madame veuve GIRAUD, venderesse susnommée et à Monsieur Louis Georges GIRAUD, son mari, pour l'avoir recueilli ensemble, comme légataires universels conjoints, dans la succession de Monsieur PONTIER Auguste Modeste Henri, en son vivant, conservateur au musée des Beaux Arts d'Aix en Provence, décédé à Aix le trente et un mai mil neuf cent vingt six, en l'état d'un testament olographe en date à Aix en Provence en date du sept février mil huit cent quatre vingt onze déposé (après formalités judiciaires d'ouverture et de description) aux minutes de Maître ROUX, Notaire à Aix en Provence, le douze juin mil neuf cent vingt six.

Ce testament a pu recevoir son exécution, ledit Monsieur PONTIER n'ayant laissé aucun héritier réservataire, ainsi que ces qualités sont constatées dans un acte de notoriété dressé par Maître ROUX, Notaire susnommé, le quinze

juin mil neuf cent vingt six et Monsieur et Madame GIRAUD furent envoyés en possession du legs universel dont il s'agit, par ordonnance du Tribunal civil d'Aix en Provence en date du vingt et un juillet mil neuf cent vingt six.

La grosse de cette ordonnance a été déposée aux Minutes de Maître ROUX, Notaire susnommé, le vingt et un juillet mil neuf cent vingt six.

La succession de Monsieur PONTIER comprenait la totalité du domaine « ROCHER DU DRAGON » dont les parcelles et la ferme vendues par Madame veuve GIRAUD aux termes de l'acte du vingt trois juin mil neuf cent soixante quatre, énoncé en tête des présentes, forment un détachement. Cette propriété se trouvait donc appartenir pour moitié à Madame veuve GIRAUD (venderesse) et pour l'autre moitié à Monsieur GIRAUD, son mari.

Décès de Monsieur GIRAUD :

Monsieur Louis Georges GIRAUD est décédé à Aix en Provence, 4 cours Mirabeau, le vingt neuf juillet mil neuf cent cinquante trois, à la survivance de Madame Marie Antoinette Joséphine Rafaëla AMINARD, son épouse, avec laquelle il était marié sous le régime dotal, avec société d'acquêts, aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître MOURAVIT, Notaire à Aix en Provence et Maître PERRAUD, Notaire à Marseille, en date du vingt six septembre mil neuf cent trois.

Ladite dame donataire de la plus large quotité disponible entre époux tant en pleine propriété qu'en usufruit, soit un quart en pleine propriété et un quart en usufruit, en vertu de l'acte reçu par Maître ZUCHETTA, Notaire à Aix en Provence, le six novembre mil neuf cent quarante quatre.

Et pour seule héritière : sa fille unique issue de son union avec Madame AMINARD : Mademoiselle Mireille GIRAUD, sans profession, demeurant à Aix en Provence, 4 Cours Mirabeau, née à Saint Raphaël, Var, le vingt huit juillet mil neuf cent neuf .

Qualités constatées dans un acte de notoriété reçu par Maître ZUCHETTA, Notaire à Aix en Provence, le deux avril mil neuf cent cinquante quatre, Maître ZUCHETTA, Notaire à Aix en Provence, fut commis pour procéder à la liquidation et au partage de la succession de Monsieur Louis Georges GIRAUD et de la société d'acquêts existant entre celui-ci et son épouse ; établir la masse formée des lots. Et Monsieur Joseph COLOMBANI, demeurant à Aix en Provence, 8 cours Mirabeau, fût désigné comme expert pour, préalablement au partage, visiter les lieux, les estimer, dire s'ils peuvent être partagés ; dans l'affirmative, déterminer les lots pouvant être régulièrement tirés au sort, et dans la négative, procéder à la vente de ces lots, en fixer la mise à prix.

Conformément à ladite mission, Monsieur COLOMBANI a déposé son rapport le neuf juin mil neuf cent cinquante quatre ; duquel il résultait que la propriété du « ROCHER DU DRAGON », dont la moitié déjà appartenait à Madame veuve GIRAUD, et l'autre moitié dépendait de la succession, pouvait être scindée en trois parties :

L'une comprenant la maison de maître proprement dite, et la terre et la ferme.

Et les autres, en deux villas, le mas TROPOULI, et le mas HENRI.

Conformément audit rapport, Maître ZUCHETTA, Notaire à Aix en Provence, a dressé un état liquidatif en date à Aix en Provence du six novembre mil neuf cent cinquante quatre ; aux termes duquel la propriété DU ROCHER DU DRAGON a été attribuée à Madame veuve GIRAUD.

Aux termes de cet état liquidatif, les attributions de Madame veuve GIRAUD se sont élevées à vingt sept millions huit cent cinquante deux mille quatre vingt anciens francs. Ses droits n'étant que de vingt cinq millions huit cent quarante sept mille quatre cent quatre vingt huit anciens francs, il en résultait une soulte de deux millions quatre mille cinq cent quatre vingt douze anciens francs, mise à sa charge.

Suivant exploit de Maître MARTIN, huissier de justice à Aix en Provence, en date du trois novembre mille neuf cent cinquante quatre, Madame veuve GIRAUD a fait faire sommation à Mademoiselle Mireille GIRAUD, sa fille, de se présenter en l'étude de Maître ZUCHETTA, le six novembre mil neuf cent cinquante quatre à onze heures du matin, pour prendre connaissance de l'état liquidatif et de l'approuver.

Audit jour, Madame veuve GIRAUD s'est présentée et a requis Maître ZUCHETTA de lui donner acte de sa comparution et de prononcer défaut contre Mademoiselle Mireille GIRAUD, sa fille, qui ne s'est pas présentée.

Maître ZUCHETTA a constaté le défaut et a donné lecture de l'état liquidatif.

Cette lecture entendue, Madame veuve GIRAUD, a déclaré accepter purement et simplement les propositions faites conformément au rapport de l'expertise.

En raison de l'absence de Mademoiselle Mireille GIRAUD, ledit état liquidatif, et le procès verbal d'acceptation, ont été soumis à l'homologation du tribunal civil d'Aix en Provence, qui par jugement du dix huit février mil neuf cent cinquante cinq, enregistré à Aix, A.J le dix sept mars mil neuf cent cinquante cinq, F° 29, N°224 en a fait l'homologation.

La grosse de ce jugement a été déposée aux minutes de Maître ZUCHETTA, Notaire à Aix, le treize mai mil neuf cent cinquante cinq après avoir été signifiée à Mademoiselle Mireille GIRAUD, par exploit de Maître MARTIN, huissier, en date du vingt deux mars mil neuf cent cinquante cinq.

Il résulte d'un certificat délivré par Monsieur le greffier de la Cour d'Appel et d'un autre certificat délivré par Maître MOURET, Avoué à Aix, en date du vingt et un juin mil neuf cent cinquante cinq, qu'aucune opposition ni aucun acte d'appel n'a été interjeté contre le jugement précité.

Une expédition de l'état liquidatif et du dépôt de la grosse du jugement, a été publiée au bureau des hypothèques d'Aix en Provence, le vingt neuf août mil neuf cent cinquante cinq, V 3548°, N°48.

En raison du paiement de la soulte, effectué par Madame veuve GIRAUD à sa fille, postérieurement à cette transcription, le privilège de co-partageant n'a pas été inscrit sur ladite propriété.

ORIGINE ANTERIEURE :

Monsieur Modeste Henri PONTIER avait constitué la propriété du ROCHER DU DRAGON au moyen de quatre acquisitions :

Premièrement : La première par une adjudication des consorts PEROLLES, devant le tribunal d'Aix en Provence, qui fut publiée en mil huit cent quatre vingt deux au bureau des hypothèques d'Aix en Provence, V 1169 N°3.

Deuxièmement : La seconde acquisition, par un acte reçu par Maître GRANIER, Notaire à Aix en Provence, prédécesseur médiat de Maître PASCAL, Notaire dite ville en date du cinq septembre mil huit cent quatre vingt trois, transcrit au bureau des hypothèques d'Aix en Provence, le cinq septembre même année, V 1195 N°60.

Cette acquisition eut lieu de Madame Joséphine GAUDRAN, veuve Hippolyte VERT, et de son fils Toussaint Léon VERT, demeurant à Aix en Provence, 2 rue de l'Annonciade.

Cet acte concernait une maison de campagne au quartier de BRUNET, et son tènement de terre complanté d'oliviers, d'une contenance de cent huit ares.

Cette acquisition eut lieu au prix de six mille francs, quittancé dans l'acte.

Troisièmement : La troisième acquisition a été effectuée de Monsieur Marie Joseph Claude Ernest PABAN, demeurant à Marseille, 8 rue des Minimes, aux termes d'un acte reçu par Maître ROMAN, Notaire à Aix en Provence (minutes CAVEGGIA), du vingt huit mars mil huit cent quatre vingt onze, transcrit au bureau des hypothèques V 1378°, N°33.

Cette acquisition concernait une propriété au quartier BRUNET, de onze mille quatre cents mètres carrés environ, moyennant le prix de quatre mille cinq cents francs, quittancé dans l'acte.

Quatrièmement : La quatrième acquisition a été effectuée de Monsieur PABAN Marie Joseph Claude Ernest, susnommé, aux termes d'un acte reçu par Maître Léon BERTRAND, Notaire à Aix en Provence, (minutes CAVEGGIA), en date du vingt sept octobre mil huit cent quatre vingt dix neuf, transcrit au bureau des hypothèques d'Aix en Provence.

Cette vente concernait une propriété au quartier de BRUNET, composée d'une maison de ferme, prés, vignes, labours, pour une contenance de trois hectares soixante ares trente cinq centiares moyennant le prix de quinze mille cinq cents francs qui fut quittancé le cinq février mil neuf cent.

ETATS DESCRIPTIFS ET RECAPITULATIFS DES GROUPES D'IMMEUBLES :

Dans l'immédiat, trois états descriptifs et récapitulatifs des groupes d'immeubles des trois sociétés civiles particulières « RESIDENCE HECTOR BERLIOZ, RESIDENCE FRANÇOIS COUPERIN, RESIDENCE CLAUDE DEBUSSY », dont les constructions respectives sont actuellement en cours, ont été dressés à la date de ce jour par Maître LEVY-BRAM, notaire soussigné, et demeureront ci joints et annexés après avoir été certifié véritables par Maître LEPEYTRE, ès qualité, et après mention. Chacun de ces trois états se rapportant à une société distincte.

Quant aux autres états descriptifs et récapitulatifs concernant les cinq sociétés civiles particulières « RESIDENCE GABRIEL FAURE », « RESIDENCE JEAN BAPTISTE LULLI », « RESIDENCE DARIUS MILHAUD », « RESIDENCE JEAN PHILIPPE RAMEAU », « RESIDENCE MAURICE RAVEL », dont le programme de ces constructions n'est pas encore élaboré, ils seront établis en temps utile, déposés au rang des minutes de Maître LEVY-BRAM, Notaire soussigné.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété, ainsi que toutes ses modifications ultérieures, seront publiées au bureau des hypothèques. Le syndic a tout pouvoir pour accomplir ces actes et faire toutes déclarations à cet effet.

PUBLICATION :

Une expédition du présent règlement de co-propriété sera publiée au bureau des hypothèques d'Aix en Provence.

Chap. 8 _ Reglement Intérieur

PARC MOZART

L'assemblée générale du syndicat des copropriétaires du groupe d'immeubles « PARC MOZART », comprenant les résidences BERLIOZ, COUPERIN, DEBUSSY, FAURE, LULLI, MILHAUD, RAMEAU, RAVEL et G.5.

Attendu qu'il importe d'instituer un règlement intérieur concernant l'usage des parties communes extérieures dudit groupe d'immeubles, dont il a l'administration et la conservation, corrélativement aux dispositions concernant l'usage des parties communes de chaque résidence,

Vu le règlement de copropriété du groupe d'immeubles en date du 17.11.1964,

Vu l'article 22 dudit règlement,

Décide d'établir le règlement intérieur suivant qui sera annexé au règlement principal.

Règlement intérieur

Article 1^{er}

Dans le souci de préserver l'harmonie du groupe d'immeubles « PARC MOZART » et comme cela a été spécifié dans chaque règlement de copropriété, les résidents dudit groupe d'immeubles ne doivent rien faire qui puisse changer l'aspect extérieur de ce dernier.

En particulier, il est rappelé que sont interdites :

- la modification des façades, portes d'entrées, baies vitrées, volets roulants, garde-corps, balcons et loggias,
- la pose de toile de stores ne respectant pas la couleur et la forme de base,
- l'installation sur les balcons de tous objets pouvant nuire à la bonne tenue du Parc, tels que les canisses, cartons, cages, cycles, étendage du linge, serres, jardinières apposées à l'extérieur, cette énumération n'ayant pas un caractère limitatif,
- l'installation d'une antenne parabolique extérieure, dès lors qu'il existe la possibilité de raccordement à une antenne collective,

- la mise en place d'enseignes, panneaux ou affiches sur les façades des bâtiments.

Article 2

L'aménagement des jardins et leur entretien constituent un élément essentiel d'agrément pour tous.

Les résidents et leurs enfants devront respecter arbres, fleurs, pelouses et plantations.

Il est interdit de transformer les pelouses en terrain de jeu, de toucher aux plantations ou de détériorer les systèmes d'éclairage et d'arrosage.

Article 3

Aucun espace de jeux pour enfants n'ayant été prévu lors de la conception des parties communes du Parc Mozart, il y a lieu de se conformer aux dispositions suivantes :

- les jeux de ballons, l'utilisation d'engins à roulettes présentant un caractère dangereux tant pour les utilisateurs que pour les tiers sont interdits dans l'ensemble des parties communes du Parc Mozart, y compris dans les voies d'accès aux garages.

Les parents ont l'obligation de surveiller leurs enfants et ils sont responsables des éventuelles dégradations causées par ceux-ci.

Article 4

Il est interdit de laisser errer les chiens dans l'enceinte du Parc Mozart – ceux-ci doivent être tenus en laisse dans les parties communes, ainsi que dans les voies de circulation interne des garages.

Les propriétaires de chiens doivent veiller notamment à ce que leurs animaux n'occasionnent pas de dommages aux plantations et espaces verts, ni de souillures hors de la bande de terrain spécialement aménagée en bord Est du Parc.

Article 5

La circulation à bicyclette et sur les engins motorisés à deux roues ne peut se faire que sur les voies de circulation des véhicules, à l'exclusion des trottoirs et des terre-pleins.

Le niveau sonore des engins motorisés ne doit pas excéder le seuil de tolérance défini par la législation en vigueur.

Article 6

La vitesse de tout véhicule est limitée à 30 km/h dans les voies de circulation extérieures et à 10 km/h dans les voies de circulation internes des garages.

Article 7

Le stationnement des véhicules à l'intérieur du Parc Mozart est strictement réservé, d'une manière permanente, aux résidents et occasionnellement aux visiteurs et prestataires.

Le stationnement de tout véhicule est interdit autour des ronds-points, à proximité des virages, devant les accès aux immeubles, dans les voies intérieures des garages et à tout endroit signalé par un panneau ou marquage au sol.

Pour entrer et sortir de la résidence, les piétons sont tenus d'utiliser l'un des portillons attenants aux portails coulissants.

Article 8

Les camions de déménagement ne doivent pas stationner sur les aires de parkings aménagées au dessus des garages souterrains et sur les trottoirs.

Il appartient aux copropriétaires et locataires emménageant ou déménageant de veiller au strict respect de cette mesure de sécurité, en avisant préalablement l'entreprise de déménagement.

Il est recommandé d'utiliser les monte-charges extérieurs (sauf pour les zones à charges limitées) pour effectuer les déménagements.

Le passage par l'intérieur des cages d'escaliers doit être exceptionnel et limité aux objets peu encombrants.

La responsabilité des résidents concernés sera prise en compte en cas de dégradation des revêtements divers (sols, murs, etc....).

Tout auteur d'un quelconque dommage sera civilement responsable ; il devra supporter financièrement la remise en état des lieux.

Article 9

Les copropriétaires qui, par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des personnes dont ils répondent, aggraveraient les charges générales ou spéciales, auront à supporter seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

Article 10

L'inobservation des prescriptions du règlement intérieur, indépendamment des dispositions spécifiées au chapitre Iii- article 6- du règlement de copropriété du groupe d'immeubles, est établie par tout moyen légal de preuve.

Le syndicat des copropriétaires a tout pouvoir pour faire respecter lesdites prescriptions, y compris celui d'engager, le cas échéant, des poursuites judiciaires à l'égard des contrevenants.

Article 11

Les propriétaires bailleurs ont l'obligation formelle de notifier le présent règlement à leurs locataires, avec la mention qu'il leur est immédiatement applicable et de plein droit.

INFORMATIONS Legales Acte authentique électronique chez le Notaire ou en PDF ...

Dès maintenant 20% des études notariales rédigent et font signer l'acte de vente sur fichier pdf.

A l'horizon 2015 toutes les études seront passées à l'acte authentique électronique.

L'ensemble des actes est stocké sur disque dur, au Minutier centralisé des actes des notaires de Venelles

[jean paul Roussarie](#)

N.D.E. : [Petite vidéo explicative](#)

REGLEMENT DE COPROPRIETE Milhaud Acte 0 - A COMPARU - EXPOSE - CONSTITUTION

Par devant Maître René de TOLEDO soussigné, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée «René de TOLEDO et Henri NIBOYET, notaires associés», société titulaire d'un office notarial à la résidence de Marseille, rue Paradis n°13.

A COMPARU:

Monsieur LAFON (Auguste), fondé de pouvoirs, demeurant à Marseille (5ème arrondissement), rue Paradis n) 13.

Agissant au nom et pour le compte de la Société Civile Particulière par parts d'intérêts dénommée «RESIDENCE DARIUS MILHAUD», au capital de quatre cent quarante mille francs dont le siège est à Marseille (5ème arrondissement), avenue du Prado n°224.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés à l'effet des présentes par Monsieur François LUTT, économiste, demeurant à Saint Germain en Laye (Yvelines), rue Molière n°2, aux termes d'une procuration, en date aux présentes minutes du 31 décembre 1973.

Dans laquelle procuration, Monsieur LUTT a lui-même agit en qualité de Directeur Général de la société dénommée « IMMOBILIERE BRUNO ROSTAND», société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance régit par les articles 11S à 150 de la loi du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales, au capital de trois millions quatre cent mille francs, ayant son siège à Paris, avenue de l'Opéra n°4, immatriculée au registre du commerce de Paris sous le numéro 61 B 1175, avec succursale à Marseille Avenue du Prado n°224, et immatriculée au registre du commerce de Marseille sous le n°58 B 156.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le Conseil de Surveillance l'ayant nommé à la dite fonction, suivant délibération du 29 juin 1972, dont une copie certifiée conforme et demeurée annexée à la minute de la procuration sus énoncée.

La société « IMMOBILIERE BRUNO ROSTAND » ayant elle-même agi en sa qualité de seule gérante avec tous pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes, de la Société Immobilière «RESIDENCE DARIUS MILHAUD» sus dénommée, fonction à laquelle elle a été nommée et qu'elle a acceptée aux termes de l'article 15 des statuts ci-après énoncés en date aux présentes minutes du 7 mars 1973.

La société immobilière« RESIDENCE DARIUS MILHAUD» ayant pour objet:

La construction et l'édification d'un groupe d'immeuble à usage principal d'habitation dans l'ensemble dénommé «PARC MOZART», situé à Aix en Provence, propriétaire «le Rocher du Dragon» dont elle est propriétaire de neuf mille /millièmes indivis du terrain.

La propriété, l'édification et l'exploitation par bail, location ou autrement, du dit groupe d'immeubles à édifier, la division de cet ensemble en appartements et locaux séparés.

La vente des dits appartement et locaux.

Cette société a été constituée sous le régime de la loi du 28 juin 1938 aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes le 17 janvier 1963, sous la même dénomination.

Elle a été constituée pour une durée de cinquante années à compter du jour de sa constitution.

Etant précisé:

Que son siège avait été fixé à AIX EN PROVENCE, avenue Henri Pontier, propriété «le Rocher du Dragon», et a été transféré à MARSEILLE, 224 avenue du Prado, aux termes de l'acte de transformation ci-après énoncé.

Que son capital avait été fixé à cinq cent cinquante mille francs, et a été réduit pour être fixé à son montant actuel de quatre cent quarante mille francs, suivant acte reçu aux présentes minutes du 22 mai 1964.

Cette société a été transformée par l'ensemble des associés, en Société Immobilière régie par l'article 28 de la loi de Finances rectificative pour 1964, aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes le 7 mars 1973, sans création d'un être moral nouveau.

Le dit acte contient l'établissement des statuts refondus.

Aux termes du dit acte, la Société IMMOBILIERE BRUNO ROSTAND a été nommée gérante, sans limitation de durée, et avec tous pouvoirs nécessaires notamment ceux afférents à l'objet des présentes.

En raison du transfert de siège, un extrait dudit acte a été publié au premier bureau des hypothèques d'Aix en Provence, le 2 avril 1973, vol815 n°7.

Lequel es qualité, préalablement à l'établissement du règlement de copropriété qui va faire l'objet des présentes, a exposé ce qui suit :

EXPOSE :

- I -

ACQUISITION DU TERRAIN DU GROUPE D'IMMEUBLES PARC MOZART

Aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes et aux minutes de Maître PASCAL, Notaire à Aix en Provence, le 23 juin 1964, les huit Sociétés Civiles Particulières ci-après dénommées, toutes régies par la loi du 28 juin 1938, savoir:

SOCIETE RESIDENCE GABRIEL FAURE,
SOCIETE RESIDENCE HECTOR BERLIOZ,
SOCIETE RESIDENCE FRANÇOIS COUPERIN,
SOCIETE RESIDENCE CLAUDE DEBUSSY,
SOCIETE RESIDENCE JEAN BAPTISTE LULLI,
SOCIETE RESIDENCE DARIUS MILHAUD,
SOCIETE RESIDENCE PHILIPPE RAMEAU,
SOCIETE RESIDENCE MAURICE RAVEL,

Toutes ayant leur siège à Aix en Provence, avenue Henri Pontier, propriété «le Rocher du Dragon»;

Ont acquis de: Madame ANINARD (Marie Antoinette Joséphine Rafaëla), demeurant à Aix en Provence, cours Mirabeau n°4, veuve de Monsieur GIRAUD (Louis Georges), dans les proportions ci-après indiquées :

1) Une parcelle de terrain de forme irrégulière en nature de terre et près, avec alors existant un bâtiment de ferme et diverses dépendances, destinés à être démolis, située dans la partie Nord du domaine « le Rocher du Dragon ». Cette parcelle d'une contenance, d'après le plan annexé au dit acte, établi par Monsieur BOTTINI, géomètre expert de, quatre hectares quarante neuf ares soixante dix centiares et figurant au cadastre non rénové de la commune d'Aix-Banlieue sous les numéros: 2414p. 2415. 2416. 2417. 2418. 2419. 2420. 2427. 2428. 2429 et 2381p pour une contenance totale de quatre hectares cinquante ares trente neuf centiares.

« Il a été précisé qu'en ce qui concerne la parcelle cadastrale numéro 2.381 p, qui ne figurait pas sur les matrices cadastrales au nom de Madame veuve GIRAUD, il résultait d'un acte de notoriété reçu par Maître PASCAL, notaire à Aix en Provence, les 18 et 23 juin 1964, que cette parcelle dépendait bien de la propriété « le Rocher du Dragon ».

2) Et la moitié indivise d'une parcelle de terrain de forme à peu près rectangulaire, d'une longueur de deux cent quatre vingt six mètres environ, et d'une largeur de sept ares vingt cinq centiares, situé dans la partie sud du domaine « le Rocher du Dragon ».

Cette parcelle indivise entre Madame veuve GIRAUD et les sociétés acquéreuses dans la proportion de moitié pour ladite dame, et de l'autre moitié pour les huit sociétés acquéreuses.

Et, pour ces dernières, indivises entre elles dans les proportions de leurs acquisitions ci-après indiquées:

Cette parcelle devant constituer l'assiette d'une voie de vingt mètres de largeur à créer à partir de l'avenue Henri Pontier, jusqu'au terrain désigné à l'article « I », et devant servir d'accès principal à ce terrain sur lequel devaient être édifiés les immeubles du Parc Mozart. Cette parcelle paraissant figurer au cadastre de la commune Aix Banlieue, section B, lieudit « l'Hôpital » sous les numéros:

2439p, 2441p, 2444p, et 2453 pour une contenance totale de cinquante sept ares vingt cinq centiares.

L'acquisition dont s'agit a été réalisée dans les proportions ci-après par les huit sociétés, savoir:

| | |
|---|-----------|
| 1- Société RESIDENCE HECTOR BERLIOZ, quatre vingt deux/ millièmes : | 82/1000 |
| 2- Société RESIDENCE FRANÇOIS COUPERIN, cent trente trois/millièmes: | 133/1000 |
| 3- Société RESIDENCE CLAUDE DEBUSSY, cent trente cinq/millièmes: | 135/1000 |
| 4- Société RESIDENCE GABRIEL FAURE, cent quatre vingt deux/millièmes: | 182/1000 |
| 5- Société RESIDENCE JEAN BAPTISTE LULLI, cent trente quatre/millièmes: | 134/1000 |
| 6- Société RESIDENCE DARIUS MILHAUD, quatre vingt dix/ millièmes: | 90/1000 |
| 7- Société RESIDENCE PHILIPPE RAMEAU, cent quatre vingt neuf/millièmes: | 189/1000 |
| 8- Société RESIDENCE MAURICE RAVEL, cinquante cinq/ millièmes : | 55/1000 |
| Soit un total égal à l'entier : mille/ millièmes | 1000/1000 |

La vente a eu lieu moyennant des prix hors taxe pour chacune des sociétés acquéreuses. Tous intégralement payés comptant et quittancés à l'acte.

Madame GIRAUD a déclaré au dit acte:

Qu'elle était veuve non remariée de Monsieur Louis Georges GIRAUD.

Qu'elle n'était pas et n'avait jamais été en état de faillite, liquidation ou règlement judiciaire, ni en état de cessation de paiement.

Qu'elle n'était ni interdite, ni pourvue d'un conseil judiciaire.

Qu'elle n'était pas touchée ou susceptible de l'être par les dispositions des ordonnances en vigueur sur les profits illicites et l'indignité nationale.

Une expédition du dit acte a été publiée au Bureau des hypothèques d'Aix en Provence, le 14 août 1964, volume 1165 numéro 7.

« Etant ici précisé que Madame veuve GIRAUD avait obtenu un arrêté préfectoral en date du 15 février 1963, n° 1617/62/2078 L, l'autorisant à procéder à l'extension du lotissement de la propriété « le Rocher du Dragon » et, notamment, à vendre la partie de sa propriété ayant fait l'objet de l'acte de vente précédemment analysé.

A cet arrêté d'autorisation, est demeuré annexé un plan visé par Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône. Le certificat prévu par l'article 9 du décret n°58-1466 du 31 décembre 1958 a été délivré le 15 février 1963, et est demeuré annexé à la minute du dit acte de vente au pouvoir de Maître LEVY-BRAM, notaire sus nommé. Que les sociétés acquéreuses au dit acte avaient obtenu, par arrêté préfectoral du 10 avril 1964, un permis de construire pour la réalisation du groupe d'immeubles « Parc Mozart ».

Au dit acte, sont demeurés annexés :

- 1) un certificat d'urbanisme délivré par la Préfecture des Bouches du Rhône le 15 février 1963 sous le numéro 62-2078/L, constatant que le lotissement avait été autorisé par arrêté préfectoral du même jour et que les formalités légales et réglementaires relatives à la création des lotissements avaient été accomplies.
- 2) L'arrêté préfectoral n°5.563-64-810 B du 10 avril 1964, confirmant le permis de construire délivré et énonçant divers aménagements.
- 3) Et deux plans de l'immeuble.

- II -

REGLEMENT DE COPROPRIETE DU GROUPE D'IMMEUBLES PARC MOZART

Aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes le 17 novembre 1964, publié au Bureau des hypothèques d'Aix en Provence le 9 mars 1965, volume 1318 n° 41, les huit sociétés sus dites ont établi le règlement de copropriété du groupe d'immeubles « PARC MOZART » devant être édifié par lesdites sociétés, et devant comprendre vingt et un bâtiments disposés irrégulièrement de part et d'autre d'une grande voie montante appelée « Perspective Mozart ».

Un plan de masse à l'échelle de un millimètre par mètre où se trouve figuré l'emplacement de ces vingt et un bâtiments et demeuré joint et annexé après mention de certification au dit acte.

Le dit acte contient la désignation des bâtiments devant constituer la première tranche à édifier par les trois sociétés :

Société RESIDENCE HECTOR BERLIOZ (un immeuble portant les numéros 2 et 4 avenue Hector Berlioz)
Société RESIDENCE FRANÇOIS COUPERIN (un immeuble portant les numéros 6 et 8 sur la perspective Mozart)
Société RESIDENCE CLAUDE DEBUSSY (deux immeubles l'un portant les numéros 1, 3, l'autre le numéro 5, avenue Claude Debussy).

Il a été notamment stipulé au dit acte :

Que les parties communes du groupe d'immeubles comprendraient toutes les parties de ce groupe qui ne seraient pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire, ou qui ne seraient pas au nombre des parties communes de l'un des immeubles collectifs, sous réserve du droit d'usage conféré sur les voies et espaces libres, notamment la totalité du sol du groupe d'immeubles, y compris celui sur lequel serait construit les immeubles collectifs ; les jardins, entrées, passages, allées et voies de dessertes donnant accès aux immeubles collectifs ; les canalisations de toutes sortes jusqu'à leur point de raccordement aux différents groupes d'immeubles des résidences (Sauf dispositions contractuelles contraires, ces points de raccordement sont constitués par : le compteur divisionnaire pour l'eau, les compteurs d'électricité et de gaz, la sous-station pour le chauffage et les siphons pour le réseau d'eaux usées).

Il contient également la détermination des parties communes des bâtiments de chaque société, ainsi que l'énonciation des droits et obligations des propriétaires, l'indication des charges et de leur mode de répartition, ainsi que les règles d'administration.

Il est fait observer que ce règlement de copropriété a été établi en conformité avec la loi du 10 juillet 1965 régissant le régime de la copropriété.

- III -

CAHIER DES CHARGES DU PARC MOZART

Un cahier des charges pour l'ensemble du PARC MOZART a été établi et approuvé par les assemblées générales extraordinaires des huit sociétés sus nommées.

Un exemplaire de ce cahier des charges a été déposé aux présentes minutes par acte du 13 novembre 1967, publié au bureau alors unique des hypothèques d'Aix en Provence, le 22 décembre 1967, vol 2096 n° 36.

Et suivant acte sous seing privé en date à Aix en Provence du 13 avril 1973 enregistré à Aix le 28 avril même année, il a été établi les statuts d'une association syndicale dite « ASSOCIATION SYNDICALE DU PARC MOZART », ayant pour objet essentiel l'entretien et la police des parties communes du PARC MOZART, ainsi que les rapports avec les administrations et les tiers.

Ces statuts ont été approuvés par les représentants des trois ensembles de la première tranche par délibération du 23 avril 1973 et ont fait l'objet d'une insertion dans le journal d'annonces légales « Les nouvelles affiches » de Marseille du 5 mai 1973.

- IV -

REGLEMENTS DE COPROPRIETE ET ETATS DESCRIPTIFS DES IMMEUBLES DE PREMIERE , DEUXIEME ET TROISIEME TRANCHES DU PARC MOZART

A. PREMIERE TRANCHE

Aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes le 17 novembre 1964, publié à la conservation d'Aix en Provence le 9 mars 1965, volume 1318 n°43, il a été établi l'état descriptif de division de l'immeuble devant être édifié par la Société RESIDENCE HECTOR BERLIOZ 2 et 4 avenue Hector Berlioz.

Suivant acte reçu le même jour, aux présentes minutes, il a été établi l'état descriptif de division de l'immeuble devant être édifié par la Société RESIDENCE FRANÇOIS COUPERIN , 6 et 8 Perspective Mozart, publié à la conservation des hypothèques d'Aix en Provence le 9 mars 1965 volume 1318 n°44.

Et suivant acte en date aux présentes minutes du même jour, publié à la conservation d'Aix en Provence le 9 mars 1965, volume 1318 n°42, il a été établi l'état descriptif de division des immeubles devant être édifiés par la Société RESIDENCE CLAUDE DEBUSSY, 1, 3 et 5 avenue Claude Debussy.

B. DEUXIEME TRANCHE

Suivant acte en date aux présentes minutes du 10 octobre 1972, publié à la conservation d'Aix le 2 novembre 1972, vol 603 n° 1, il a été établi le règlement de copropriété et l'état descriptif de division des immeubles devant être édifiés par la société RESIDENCE JEAN BAPTISTE LULLI, 10, 12 et 14 Perspective Mozart.

Et suivant acte en date aux présentes minutes le 10 octobre 1972, vol 602 n°4, il a été établi le règlement de copropriété et l'état descriptif de division des immeubles devant être édifiés par la société RESIDENCE GABRIEL FAURE 7, 9 et 11 avenue Claude Debussy et 13 Perspective Mozart.

C. TROISIEME TRANCHE

Suivant acte en date aux présentes minutes du 1° février 1974, publié au premier bureau des hypothèques d'Aix en Provence, le 21 février 1974, vol 1253 n° 3, il a été établi le règlement de copropriété et l'état descriptif de division de l'immeuble devant être édifié par la société RESIDENCE MAURICE RAVEL 15 Perspective Mozart.

Et suivant acte en date aux présentes minutes du même jour, publié au même bureau des hypothèques d'Aix en Provence le 4 mars 1974, vol 1266 n° 8, il a été établi le règlement de copropriété et l'état descriptif de division des immeubles devant être édifiés par la société RESIDENCE JEAN PHILIPPE RAMEAU 16, 17, 18 et 19 Perspective Mozart.

Et suivant acte reçu aux présentes minutes de ce jour le 30 septembre 1974, et devant être publié incessamment au premier bureau des hypothèques d'Aix en Provence, il a été établi le règlement de copropriété du garage G 5 par la société RESIDENCE JEAN PHILIPPE RAMEAU et la société RESIDENCE DARIUS MILHAUD.

Ceci exposé, le comparant es qualité, a établi de la manière suivante le règlement de copropriété et le règlement descriptif de division faisant l'objet des présentes et relatifs à l'immeuble édifié par la société RESIDENCE DARIUS MILHAUD, dans l'ensemble « PARC MOZART » 20. 22 avenue Hector Berlioz, étant rappelé que les douze box garages édifiés par la société font partie de la copropriété du garage G 5, ces deux bâtiments et les douze box forment l'immeuble RESIDENCE DARIUS MILHAUD.

Le règlement de copropriété du 17 novembre 1964 s'applique à tous les immeubles du PARC MOZART c'est à dire aux treize immeubles (vingt et un bâtiments) et aux garages le composant, à l'exception des dispositions particulières des règlements de copropriété régissant chaque bâtiments.

Acte 1 - TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES & DÉFINITIONS - Art. 1 > 5
REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

TITRE 1ER - DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I: OBJET DU REGLEMENT

ARTICLE 1:

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et du décret n°67-223 du 17 mars 1967, dans le but:

- 1) D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble.
- 2) De déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire.
- 3) De fixer les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'immeuble, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que celles qui seront communes.
- 4) D'organiser l'administration de l'immeuble. en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges communes dont les catégories sont également définies dans le présent règlement.
- 5) De préciser les conditions dans lesquelles le règlement pourra être modifié et comment seront réglées les difficultés auxquelles son application pourra donner lieu.

Ce règlement de copropriété et toutes les modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues aux articles 94 et 95 ci-après, seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le code civil, pour les nus-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

CHAPITRE II : DESIGNATION ET DIVISION DU BATIMENT «RESIDENCE DARIUS MILHAUD» **Bâtiments 20. 22 Avenue Hector Berlioz**

ARTICLE 2 :

L'immeuble édifié par la Société «RESIDENCE DARIUS MILHAUD » et faisant l'objet du présent règlement, est constitué de deux bâtiments qui portent les numéros 20 et 22 avenue Hector Berlioz.

Ces bâtiments sont élevés de six étages sur rez de chaussée et sous sol ; il sont orientés façades long pan Sud- Nord.
La composition de cet ensemble est la manière suivante :

SOUS-SOLS:

Le sous-sol des deux bâtiments communique.

Bâtiment 20 avenue Hector Berlioz

Ce sous sol comporte :

- Quinze caves numérotées de 1 à 15 et une cave pour le concierge non numérotée, les caves n°1 à 14 sont rattachées aux appartements de ce corps de ce bâtiment, la cave n°15 est rattachée à un appartement du corps de bâtiment 22 avenue Hector Berlioz.
 - un local vélos et voitures d'enfants,
 - une sous station de chauffage reliée à la chaufferie centrale existant dans la RESIDENCE FRANÇOIS COUPERIN.
 - Un local compteur d'eau.
 - Une cage d'escalier, une cage ascenseur, un palier, locaux techniques, vide-sanitaire, circulations, accès au garage G 5 par l'intermédiaire d'un SAS.

Bâtiment 22 avenue Hector Berlioz

Ce sous sol comporte :

- douze caves individuelles numérotées de 16 à 27, rattachées aux appartements de ce corps de ce bâtiment.
 - un local vélos et voitures d'enfants,
 - une cage d'escaliers, une cage d'ascenseur, palier, vide sanitaire, circulations, locaux techniques.

ETAGES:

Bâtiment 20 avenue Hector Berlioz

Ce bâtiment comporte :

Au rez de chaussée:

L'entrée, palier, cage d'escalier, cage d'ascenseur, local vide ordures, local à poubelles et autre petit local ayant accès vers l'extérieur à travers la cour anglaise.

A Gauche:

Un appartement de deux pièces principales, comportant un hall d'entrée, une salle de séjour, avec loggia, une chambre, une cuisine, une salle de bains, water-closet, rangement, dégagement.

A Droite:

Sur la façade principale Sud :

Un appartement de une pièce principale comportant un hall d'entrée, une salle de séjour avec loggia, un coin repas avec cuisine incorporée, une loggia, une salle de bains avec water closet, rangement, dégagement.

Sur la façade arrière Nord :

Deux chambres individuelles numérotées 1 et 2, avec salle de bains particulière, rangement, dégagement.

Chacun des six étages comprend : palier, cage d'escalier, cage d'ascenseur, et deux appartements de quatre pièces l'un à droite et l'autre à gauche du palier.

Chaque appartement comportera : un hall d'entrée, une salle de séjour, avec loggia, trois chambres, une cuisine donnant accès à un séchoir avec vide ordures, une salle de bain, une salle de douches, rangement, dégagement.

Bâtiment 22 avenue Hector Berlioz :

Ce bâtiment comporte :

Au rez-de-chaussée : l'entrée, palier, cage d'escalier, cage d'ascenseur, local vide ordures, autre petit local ces deux derniers ayant accès vers l'extérieur à travers la cour anglaise.

A Gauche:

Un appartement de deux pièces principales, comportant un hall d'entrée, une salle de séjour, avec loggia, une chambre, une cuisine, une salle de bains, water-closet, rangement dégagement.

A Droite:

Une conciergerie comportant une loge , une salle de séjour avec loggia, une chambre, une cuisine, un cabinet de toilette avec douche, un water-closet rangement, dégagement.

Chacun des six étages comprendra : palier, cage d'escaliers, cage d'ascenseur et deux appartements de trois pièces principales, l'un à droite, l'autre à gauche du palier.

Chaque appartement comporte : un hall d'entrée, une salle de séjour, deux chambres, une cuisine donnant accès à un séchoir avec vide ordures, une salle de bain, une salle de bains, un water-closet, rangement, dégagement.

L'immeuble est couvert par une toiture terrasse accessible. Sur cette toiture sont implantés les locaux machinerie ascenseurs.

« Observation étant faite :

Que les expressions «droite» et « gauche», ci-dessus utilisées, s'entendent par rapport à un observateur placé devant la façade principale de l'immeuble avenue Hector Berlioz et regardant cette façade.

Et que les surfaces indiquées pour les appartements et les chambres individuelles s'entendent séchoir compris lorsqu'il en existe.

L'immeuble comporte également douze garages dans le bâtiment G 5 lequel comprend également des box édifiés par la société RESIDENCE JEAN PHILIPPE RAMEAU.

Ce bâtiment G 5 constitue une copropriété distincte des deux bâtiments 20. 22 avenue Hector Berlioz et a fait l'objet d'un règlement et d'un état descriptif particulier aux termes de l'acte précité».

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

SUPPRESSION ET SUBDIVISION DU LOT PROVISOIRE No 1642

ARTICLE 3:

L'immeuble ci-dessus désigné et divisé en cinquante six lots ci après décrits.

Les numéros utilisés étant pris à la suite de ceux déjà utilisées pour les trois états descriptifs de la première tranche, les deux états descriptifs de la seconde tranche, les deux états descriptifs de la troisième tranche et l'état descriptif du garage G 5, et après suppression et subdivision du lot provisoire numéro 1642 crée à l'acte du 30 septembre 1974 contenant règlement de copropriété et l'état descriptif du garage G 5.

Le lot numéro 1642 crée à titre provisoire et comprenant le bâtiment RESIDENCE DARIUS MILHAUD à l'exception des box garages qui font partie du garage G 5 est supprimé.

Il est remplacé par les lots ci après décrits portant les numéros 1700 à 1730 et 1760 à 1764. Il est précisé qu'au lot provisoire n°1642 avait été affecté:

Les huit mille sept cent soixante deux / cent millièmes indivis des parties communes générales du PARC MOZART y compris le sol.

Et les neuf mille sept cent trente six/ dix millièmes indivis des parties communes du bâtiment RESIDENCE DARIUS MILHAUD.

Il est remplacé par cinquante six autres lots correspondant aux appartements, caves et chambres de services du bâtiment RESIDENCE DARIUS MILHAUD ci après décrits.

CHAPITRE III: PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES.

1. DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 4:

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

Elles comprennent notamment :

Les huit mille sept cent soixante deux, quarante/ cent millièmes indivis du terrain et des parties communes générales du groupe d'immeubles« PARC MOZART » qui appartiennent à la société« RESIDENCE DARIUS MILHAUD».

(Les parties communes générales du groupe d'immeubles« Parc Mozart» comprenant elles mêmes à titre indicatif et non limitatif : la totalité du sol du groupe d'immeubles, y compris celui servant d'assiette aux différents immeubles; les jardins, entrées, passages, allées et voies de desserte donnant accès aux immeubles collectifs; les canalisations de toute sorte jusqu'à leur point de raccordement aux différents groupes d'immeubles des résidences (Sauf dispositions contractuelles contraires, ces points de raccordement sont constitués par : le compteur divisionnaire pour l'eau, les compteurs d'électricité et de gaz, la sous station pour le chauffage et les siphons pour le réseau d'eaux usées), le local de la chaufferie.

- Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons, mitoyens ou non.
 - Le gros œuvre des planchers, à l'exclusion des revêtements des sols.
 - Les couvertures des bâtiments et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles.
 - Les souches de cheminées.
 - Les conduits de cheminées (coffres et gaines), les têtes de cheminées, les tuyaux d'aération dans les WC et ceux de ventilation des salles de bains.
 - Les ornements de façades, les balcons et loggias (à l'exclusion des garde-corps, balustrades et barres d'appui, et du revêtement du sol).
 - Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers.
 - Les descentes, couloirs et dégagements des caves, les locaux de chaufferie, ceux des machines, des ascenseurs, des compteurs et des branchements d'égouts, les soutes et les réserves de combustibles.
 - Les rampes d'accès, couloirs et circulation, poste de lavage et tous autres dégagements des garages.
 - Les locaux pour bicyclettes et voitures d'enfants.
 - La loge du concierge et les autres locaux communs.
 - Les chaudières et les appareils de chauffage central de service de l'eau chaude et de climatisation.
 - Les transformateurs, les ascenseurs, les câbles et machines.
 - Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées.
 - Les conduites du tout à l'égout, les gaines de vide ordures, les drains et branchements d'égout.
 - Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descentes d'eau, de gaz, d'électricité, de distribution d'eau chaude et de climatisation (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en 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 cave à mazout, les glaces, tapis, ornements divers, paillassons (mais non les tapis brosses des portes palières qui sont parties privatives).

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Le droit de mitoyenneté afférant aux parties communes est réputé accessoire 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 action en licitation forcée.

II. DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 5:

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

- Les plafonds et les parquets (à l'exclusion des ouvrages de gros œuvres, qui sont parties communes).
 - Les carrelages, dalles, et tous autres revêtements des sols.
 - Les cloisons intérieures (mais non les gros murs ni les refends, classés dans les parties communes), ainsi que leurs portes.
 - Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, stores et rideaux roulants.
 - Les appuis des fenêtres, les garde-corps, balustrades et barres d'appui des balcons ainsi que le revêtement de ces derniers.
 - Les enduits des gros murs et cloisons séparatives.
 - Les canalisations intérieures et les radiateurs de chauffage central.
 - Les installations sanitaires des salles de bain, cabinets de toilette et WC. Les installations de la cuisine, éviers, vide-ordures, etc...
 - Les placards et penderies.
 - L'encadrement et le dessus des cheminées, les glaces, papiers, tentures et décors.

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

Il est précisé que les séparations entre appartements, quand elles ne font pas partie du gros œuvre, et les séparations des caves, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins. Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

TITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 6:

CHAPITRE I : DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est destiné sous les conditions énoncées au **chapitre II** ci-après, à l'usage principal d'habitation bourgeoise.

CHAPITRE II : USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 7:

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas au droit des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination.

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

Chacun des copropriétaires pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de ces locaux ; mais, pour la bonne harmonie du groupe d'immeubles, il ne devra rien faire qui puisse changer l'aspect extérieur de ce dernier, ni d'un quelconque bâtiment ou d'une quelconque partie en dépendant.

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, les gardes corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, même en ce qui concerne leur peinture, et d'une façon générale tout ce qui contribue à l'harmonie des immeubles, ne pourront être modifiés si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Chaque propriétaire pourra modifier la disposition intérieure de son appartement sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble. Il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux. Le copropriétaire devra aviser préalablement par écrit le syndic de ces travaux. Tous les autres travaux susceptibles d'affecter les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée générale.

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

ARTICLE 8 :

1°. Occupation :

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement par des personnes de bonne vie et mœurs.

L'exercice de professions médicales ou paramédicales est toutefois toléré dans les appartements du premier étage à la condition de ne pas nuire à la bonne tenue et tranquillité de l'immeuble, à l'exclusion des dispensaires, cliniques, radiologues, spécialistes de maladies contagieuses, vétérinaires, centre de rééducation.

Les professions libérales et les bureaux administratifs ne sont autorisés qu'en rez-de chaussée à la condition que cette utilisation ne soit pas incompatible avec la bonne tenue et l'élégance de la maison, et qu'il ne soit employé aucun appareil susceptible de provoquer une gêne quelconque par le bruit, les vibrations, les parasites électriques.

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

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

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

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

2°. Bruits :

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

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

Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'il soit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits.

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

3°. Animaux :

Il ne pourra être accepté aucun animal considéré comme dangereux tels que par exemple les chiens d'attaque, de garde ou de défense. Pour les autres animaux, leurs propriétaires devront veiller à ce qu'ils ne créent aucune nuisance (odeur, cri, malpropreté).

Les chiens seront tenus en laisse et ne devront en aucun cas errer dans les parties communes.

Une allée côté Est du parc leur est réservée.

Les dégâts et nuisances que pourraient causer ces animaux dans l'ensemble des parties communes seraient à la charge de leurs propriétaires.

4°. Chauffage:

Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuel conformes à la législation et compatibles avec la contexture de l'immeuble. Toutefois l'utilisation de poêles à combustion lente est interdite.

5°. Utilisation des fenêtres et balcons:

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons, tant sur les voies que sur les cours, ni dans les couloirs.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins.

Il ne devra jamais être jeté, dans les parties de l'immeuble, ni eau, ni détritiques ou immondices quelconques.

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

6°. Tapis:

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être conformes au modèle indiqué par le syndic.-

7°. Antennes:

Une antenne collective de radio et une antenne collective de télévision seront installées sur le toit de l'immeuble. Le raccordement de chaque appartement à l'antenne collective ou au raccordement à un réseau câblé de télévision qui serait installé dès à présent ou ultérieurement devra être réalisé aux frais de son propriétaire.

L'installation d'antennes extérieures individuelles n'est autorisée par l'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, qu'à défaut d'antenne collective et dans les conditions fixées par le syndic, s'il n'existe pas de règlement intérieur à ce sujet. Le propriétaire d'antenne individuelle doit garantir le syndic de toute dégradation directe ou indirecte du fait de son antenne.

L'installation est soumise à la réglementation en vigueur et plus particulièrement en cas de passage en parties communes.

Elle doit être accomplie dans les conditions destinées à garantir l'intégrité et l'harmonie de l'immeuble fixées par le syndic.

8°. Enseignes :

Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade des immeubles est strictement interdite.

9°. Plaques :

Il pourra être posé une plaque sur la porte palière. Les plaques devront être d'un modèle uniforme indiqué par le syndic.

Les personnes exerçant une profession libérale pourront apposer sur leurs boîtes aux lettres ou dans le vestibule d'entrée et sur l'embrasement de la porte d'entrée sur la rue, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation de l'appartement où elles exercent leur activité.

Le modèle de cette plaque est fixé par le syndic.

10°. Réparations :

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

11°. Canalisations d'eau et robinetterie:

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

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait, devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire évaluée par le syndic.

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

12°. Ramonage:

Les conduites de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonées selon les règlements en usage.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés au groupe d'immeubles par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans ce cas, les travaux de réparation ou de reconstruction devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

13°. Responsabilité:

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

ARTICLE 9. Locations

Seule la location par appartement entier est autorisée.

Le copropriétaire qui consentira la location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement, notamment celles relatives à la destination de l'immeuble et des lieux loués, et l'obliger dans le bail à exécuter les prescriptions de ce règlement. À défaut de bail écrit, l'engagement du locataire devra être constaté par lettre séparée signée par lui.

Le copropriétaire devra, prévenir le syndic de la location consentie, en précisant le nom du

locataire, pour permettre au syndic d'exercer, éventuellement, le privilège mobilier prévu par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait lui-même les locaux loués.

Les dispositions qui précèdent sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

La location de cave distincte de l'appartement auquel elle est affectée, est interdite.

Les box garages pourront être loués à des personnes non déjà propriétaires dans l'immeuble.

ARTICLE 10 : Aliénation et division de lots

Tout copropriétaire pourra aliéner les parties privées lui appartenant et les droits de copropriété dans les parties communes qui y est attaché. Le fractionnement ou la division d'un lot ne pourra être effectué que dans les conditions prévues à l'article 20 ci après.

CHAPITRE III :

USAGE DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 11:

Chacun des copropriétaires pourra, pour la jouissance des locaux lui appartenant, user librement des parties communes suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

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

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

Les personnes utilisant l'ascenseur devront se conformer aux dispositions d'usage et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.

Les livraisons dans le bâtiment de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures.

Il ne devra être introduit dans le bâtiment aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres suggestions qui peuvent ou pourront grever la copropriété.

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

CHAPITRE IV : SERVICE DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 12 : CONCIERGE

Le service De l'immeuble pourra être assuré par un concierge qui sera choisi par le syndic dont il exécute les ordres et dont le statut et la mission sont définis à l'article 9 du règlement principal du PARC MOZART du 17 novembre 1964.

CHAPITRE V : MUTATIONS DE PROPRIETE. MODIFICATIONS DES LOTS. HYPOTHEQUES

a) Mutation de propriété

ARTICLE 13 :

Tout acte de conventionnel réalisant ou constatant le transfert ou propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la

constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'auraient modifié, et s'est engagé à en observer les clauses et stipulations.

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif des divisions et des actes qui l'auraient modifié.

ARTICLE 14: Contribution aux charges- Mutations à titre onéreux.

Le nouveau copropriétaire sera tenu, vis-à-vis du syndicat créancier, au paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la notification au syndic de la mutation.

Le précédent copropriétaire restera tenu de répondre à tous appels de fonds antérieurs à cette notification fût-ce pour le financement de travaux futurs et de régler toutes autres sommes mises en recouvrement avant cette notification. Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre d'avances ou de provisions.

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

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1° Le paiement de la provision exigible au 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.

Toute convention contraire aux dispositions précédentes n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

ARTICLE 15 : Formalités

Le syndic avant l'établissement de tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, 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 comportant trois parties.

1° Dans la première, 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 au 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.

Ces indications sont communiquées par le syndic au notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.

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 au 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 même d'une manière 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.

ARTICLE 16 : Droit d'opposition au paiement du prix.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndic, avis de la mutation doit être donné au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la diligence du notaire dans un délai de quinze jours à compter de la mutation.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra éléction de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Pour l'application des dispositions ci-dessus, il n'est tenu compte que des créances du syndicat principal et du syndicat secondaire concerné effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions prévues ci-dessus, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

ARTICLE 17:

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leur qualité héréditaire par une lettre du notaire chargé de régler la succession. En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du notaire rédacteur de l'acte, contenant les noms, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

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

ARTICLE 18:

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

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant du mandataire commun prévu à l'article 47 du présent règlement.

ARTICLE 19:

Le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit sur un lot ou une fraction de lot est tenu de notifier le syndic son domicile réel ou élu, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans la loge du concierge du groupe d'immeubles.

b). Modification des lots

ARTICLE 20:

Chacun des propriétaires pourra modifier, comme bon lui semblera, les dispositions intérieures des locaux lui appartenant, à condition de respecter les règles de l'urbanisme et de l'hygiène.

La réunion de deux appartements contigus en un seul appartenant au même propriétaire, est autorisée. Tout appartement ainsi réuni pourra ensuite être rétabli comme primitivement.

La subdivision d'un appartement en plusieurs logements distincts et l'ouverture de nouvelles portes palières, est interdite.

Toutefois, en cas de réunion de plusieurs appartements la nouvelle répartition des charges entre ces fractions sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par le présent règlement.

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

En cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est

susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier. Dans l'intérêt commun des copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1° Au syndic;

2° Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt ensuite de celles-ci au rang de ses minutes. Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

c). Hypothèques

ARTICLE 21:

Indépendamment de l'application des dispositions de l'article 13 ci-dessus, tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles 82 et 83 du présent règlement. Il devra obtenir du dit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les conditions prévues à l'article 82, et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L. 121-13 du Code des assurances. Il sera, en outre, tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions du présent règlement.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application.

d. Indivision. Usufruit

- Indivision :

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de 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.

- Usufruit :

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-propriétaires et les usufruitiers seront solidairement responsables du paiement des charges afférentes audit lot.

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 à l'article ci-dessus.

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

CHAPITRE VI : **CHARGES COMMUNES.** **ETAT DE REPARTITION DES CHARGES**

1). CHARGES GENERALES

On distinguera :

- Les charges communes à l'immeuble DARIUS MILHAUD
- Les charges particulières à chaque bâtiment.

ARTICLE 22 :

Les charges communes à l'immeuble comprennent:

1° La quote-part des charges générales du groupe d'immeubles « Parc MOZART » (cf. Règlement de copropriété du groupe d'immeubles PARC MOZART).

2° Les frais de fonctionnement du syndicat secondaire, la rémunération du syndic, ainsi que les frais de fonctionnement du conseil syndical du syndicat secondaire ;

3° Les impôts et taxes sous quelque dénomination que ce soit, qui pourront concerner la résidence, et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôle émis directement par l'administration au nom de chaque copropriétaire individuellement;

4° Les primes d'assurances souscrites par le syndic du syndicat secondaire;

5° Les dépenses d'entretien, de réparation, de réfection et, le cas échéant, de reconstruction du local de la sous-station de chauffage et du logement du gardien, ainsi que la quote-part des frais de chauffage et d'eau chaude de ce

logement, telle que calculée;

6° Les salaires des gardiens avec leurs avantages en nature (logement, chauffage, éclairage) et toutes autres rémunérations dues aux personnes ou entreprises chargées de l'entretien des installations et équipements visés ci-après, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations ;

7° La location, la pose et l'entretien de compteurs d'eau, etc... particuliers à la résidence.

8° Les frais d'entretien, de réparations, de réfection et de reconstruction relatifs à tout ce qui concerne l'immeuble, et notamment:

- aux éléments porteurs de chacun des immeubles, ses murs et sa toiture, ainsi que tous les éléments horizontaux participant à la structure dudit immeuble ;
- aux éléments extérieurs des façades ;
- aux balcons (et loggias) ou terrasses, même s'ils font l'objet d'un droit d'usage exclusif et sous réserve de ce qui est dit ci-après;
- aux canalisations, gaines et réseaux de toute nature particuliers à chaque immeuble (sauf les parties situées à l'intérieur d'un local et affectées à l'usage exclusif de celui-ci), jusqu'à et y compris leurs branchements et raccordements aux réseaux généraux du groupe d'immeubles «PARC MOZART» matérialisés par : le compteur divisionnaire pour l'eau, les compteurs d'électricité et de gaz, la sous-station pour le chauffage et les siphons pour le réseau d'eaux usées.

9° Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajoutent, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais de nettoyage ou de peinture des extérieurs des fenêtres, de leurs fermetures et encore des garde-corps, balustrades, appuis extérieurs de chaque local privatif.

10° Les frais d'installation et d'entretien des antennes collectives de radio et de télévision.

11° La location, la pose et l'entretien de compteurs d'électricité, etc..., propres à chaque immeuble.

ARTICLE 23 :

Les charges particulières à chaque bâtiment comprennent :

- a) Les frais de peinture, de réparations et de réfection du hall d'entrée, des escaliers dans toute leur hauteur, des paliers et zones de circulation en sous-sol,
- b) Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et, s'il y a lieu, de fonctionnement :

des appareils, installations et branchements,
des vide-ordures,

des locaux affectés au service particulier de chaque bâtiment.

- c) La location, la pose et l'entretien de compteurs d'électricité, etc...,
- d) L'éclairage des paliers, des escaliers et des sous-sols
- e) S'il y a lieu les primes d'assurances de chaque bâtiment.

Et généralement, les frais d'entretien, de réparations, de réfection des éléments, installations, appareils de toute nature (avec leurs accessoires et emplacements) et des locaux affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité des propriétaires des appartements et locaux situés dans chacun des bâtiments considérés, ne faisant pas l'objet d'une autre répartition aux termes du présent règlement.

Répartition :

Conformément à l'article 10 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, les charges énoncées aux articles 22-23 seront réparties en fonction de leur rattachement, entre les seuls copropriétaires des lots compris dans l'immeuble, le bâtiment, au prorata des quote parts de copropriété des parties communes attachées à chacun de ces lots, et définies dans l'état descriptif de division.

II) CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUN

ARTICLE 24 : Cages d'escaliers, les tapis et les frais d'éclairage :

Ces charges, déterminées pour chacun des bâtiments, incomberont aux seuls appartements desservis par la cage d'escaliers et seront réparties au prorata des millièmes attachées à chaque appartement dans les parties communes.

ARTICLE 25: En ce qui concerne les ascenseurs.

Ces charges comprennent: l'entretien, les réparations et même le remplacement des ascenseurs, de leurs agrès et accessoires, ainsi que les dépenses de fonctionnement (contrat d'entretien, consommation d'électricité...), l'assurance contre les accidents causés par les ascenseurs.

Ces charges, déterminées pour chaque bâtiment, seront réparties entre les seuls propriétaires de lots ayant la possibilité d'utiliser l'ascenseur pour accéder à leur lot, selon des proportions prenant en considération les critères d'étage et d'occupation. Un l'état de répartition fait l'objet d'une annexe au présent règlement.

ARTICLE 26 : Frais de chauffage collectif

Les frais de chauffage comprennent, d'une part les frais de combustible ou d'énergie consommée pour le chauffage, d'autre part les dépenses d'entretien, de réparation et même de remplacement des installations de chauffage, ainsi que le coût du personnel ou de l'entreprise chargée de ce service, en ce compris les charges sociales et taxes y afférentes.

Les dépenses de chauffage seront réparties comme suit :

1) Pour les frais de combustible :

Une première répartition de la facture globale entre immeubles est effectuée au prorata des consommations enregistrées par les compteurs de calories installés dans chaque sous-station de chauffage. Le montant affecté à chacun des immeubles est ensuite réparti entre les copropriétaires selon un « millième chauffage » défini en annexe du présent règlement, prenant en compte des critères d'utilité conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

2) Autres frais

Toutes les autres dépenses afférentes au chauffage collectif (charges d'entretien, de réparation ou de remplacement des installations de chauffage relevant des parties communes, coût de la main-d'oeuvre et de l'entreprise chargée du service, etc.) seront réparties entre les copropriétaires selon le « millième chauffage » défini en annexe du présent règlement. Les dépenses relatives au chauffage des parties communes du groupe d'immeubles, constituent des charges générales réparties entre les copropriétaires dans les conditions prévues au présent règlement.

3) Obligation des copropriétaires

Les charges de chauffage doivent être acquittées par tout copropriétaire de locaux desservis par l'installation commune, même s'il se chauffe par ses propres moyens ou s'il déclare ne pas vouloir être chauffé, ou encore en cas d'absence au cours d'une période de chauffe; aucune exception ne peut être admise à la contribution de chacun dans ces dépenses.

Aucune modification de l'installation de chauffage dans les appartements ne pourra être effectuée sans l'accord du syndic et de l'exploitant.

Compte tenu de la particularité du système de distribution au niveau des plafonds et planchers, tous travaux dans ces structures devront être réalisés après accord du syndic ou de son conseil.

ARTICLE 27 : Eau chaude

Les dépenses d'eau chaude correspondent au coût du réchauffement de l'eau dont la consommation est enregistrée par un compteur divisionnaire au niveau de chaque immeuble. Ces dépenses sont ensuite réparties au prorata des consommations individuelles.

Le coût de la location, le relevé et l'entretien des compteurs, sont répartis au prorata du nombre de compteurs individuels installés dans chaque lot.

ARTICLE 28 : Eau froide

Les dépenses d'eau froide comprennent le prix de l'eau consommée par les copropriétaires et les gardiens, ainsi que pour l'entretien des parties communes de l'immeuble.

L'immeuble dispose d'un compteur divisionnaire.

L'immeuble est doté d'appareils de comptage, la consommation enregistrée au compteur divisionnaire est répartie au prorata des consommations relevées dans chaque lot, le coût de location de chaque compteur étant supporté par le copropriétaire du lot où il aura été installé.

L'écart de consommation résiduel enregistré (écart entre la somme des compteurs individuels et le relevé du compteur divisionnaire) est réparti au prorata des tantièmes de copropriété.

ARTICLE 30 : Conciergerie

(N.D.E. Article à reformuler après modification du service de conciergerie en 2010)

Le service de la conciergerie pour l'immeuble 15 Perspective Mozart est assuré en commun avec la résidence DARIUS MILHAUD et qui porte les numéros 20 et 22 sur l'avenue Hector Berlioz, par la conciergerie qui est située dans le bâtiment 22 avenue Hector Berlioz.

D'autre part, la résidence JEAN PHILIPPE RAMEAU, 16, 18, 17, 19 Perspective Mozart est édifié en deux tranches :

la première: bâtiment 17, 19 Perspective Mozart.

Puis, la deuxième : bâtiment 16, 18 Perspective Mozart, qui est réalisée concomitant avec la résidence DARIUS MILHAUD 20, 22 Perspective Mozart.

Provisoirement jusqu'à la livraison du bâtiment 16, 18 Perspective Mozart (RESIDENCE JEAN PHILIPPE RAMEAU) et de la résidence 20, 22 Perspective Mozart (RESIDENCE DARIUS MILHAUD), la conciergerie 17 Perspective Mozart (RESIDENCE JEAN PHILIPPE RAMEAU) a été utilisée pour le service commun du bâtiment 17, 19 Perspective Mozart et de l'immeuble 15 Perspective Mozart.

Après l'achèvement de l'immeuble RESIDENCE DARIUS MILHAUD, la conciergerie 22 avenue Hector Berlioz a été affectée au service commun de l'immeuble RESIDENCE RAVEL et de la RESIDENCE DARIUS MILHAUD, tandis que la conciergerie 17 Perspective Mozart ne servait plus alors qu'à la RESIDENCE JEAN PHILIPPE RAMEAU.

Cette situation particulière a fait l'objet d'une convention entre les trois sociétés civiles RESIDENCE MAURICE RAVEL, RESIDENCE JEAN PHILIPPE RAMEAU, RESIDENCE DARIUS MILHAUD.

L'ensemble des charges de la conciergerie, en ce compris les dépenses de fonctionnement (salaire du concierge, consommation d'électricité et d'eau...) et les réparations y afférentes, était supporté par les copropriétaires bénéficiant du service de la conciergerie, c'est-à-dire:

1. Pendant la période provisoire jusqu'à la livraison du bâtiment 16, 18 Perspective Mozart et de la résidence JEAN PHILIPPE RAMEAU et de la résidence DARIUS MILHAUD:

Par tous les copropriétaires de l'immeuble 15 Perspective Mozart en tenant compte de l'importance respective de ceux-ci, telle qu'elle résulte des fractions indivises leur appartenant dans les parties communes générales du PARC MOZART.

Le dénominateur commun étant par suite formé de la somme de leur quote-part dans les parties communes soit :

- RESIDENCE MAURICE RAVEL: cinq mille cinq cents/ cent millièmes 5 500,00/100 000 millièmes,
- RESIDENCE JEAN PHILIPPE RAMEAU: première tranche, bâtiment 17, 19 Perspective Mozart: six mille huit cent quarante sept, quarante sept/ cent millièmes 6 847,47/100 000 millièmes,

Total : douze mille trois cent quarante sept, quarante sept / cent millièmes 12 347, 47/ 100 000 millièmes

La répartition entre les différents lots s'effectuait en fonction de la quote-part pour chacun dans les parties communes générales.

2. Après l'achèvement de la résidence 20. 22 Avenue Hector Berlioz, par tous les copropriétaires de cette résidence ainsi que ceux de l'immeuble 15 Perspective Mozart , toujours en tenant compte de leur importance respective résultant des fractions indivises leur appartenant dans les parties communes générales du PARC MOZART.

Le dénominateur commun est par suite formé de la somme de leur quote-part dans ces parties communes soit :
RESIDENCE MAURICE RAVEL: cinq mille cinq cents/ cent millièmes 5 500/100 000 cent millièmes
RESIDENCE DARIUS MILHAUD: neuf mille/ cent millièmes 9 000/ 100 000 cent millièmes

Soit au total : quatorze mille cinq cents / cent millièmes 14 500/100 000 millièmes

La répartition entre les différents lots s'effectue en fonction de la quote-part pour chacun dans les parties communes générales.

CHAPITRE VII: REGLEMENT DES CHARGES. PROVISIONS. GARANTIES

ARTICLE 31

Le syndic peut exiger le versement:

- 1° De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel;
- 2° Des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965.
- 3° Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article à l'article 44 du décret du 27 mai 2004.
- 4° Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale.
- 5° Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits par ce placement.

Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

En outre, le syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde du bâtiment, demander le versement d'une provision n'excédant pas le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

ARTICLE 32:

Les sommes dues au titre du présent article, porte intérêt au profit du syndicat.

Cet intérêt fixé au taux légal, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés instituées par l'article 19 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 (hypothèque légale et privilège du bailleur prévu à l'article 2102-1 du code civil).

Pour les provisions visées au 2o du présent article, à défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

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

ARTICLE 33:

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

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

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

ARTICLE 34:

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

CHAPITRE I

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES. ASSEMBLEE GENERALE, SYNDICAT.

ARTICLE 35 :

Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble.

Il a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE 36 :

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret 67-223 du 17 mars 1967. Il a pour dénomination: «Syndicat des copropriétaires de la résidence DARIUS MILHAUD».

Son siège est à AIX EN PROVENCE, PARC MOZART.

Ce syndicat a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne du bâtiment pour lequel il est constitué, ainsi que le fonctionnement des services et équipements communs propres à cet immeuble. Il assure également le respect des dispositions du règlement de copropriété qui relèvent de l'intérêt particulier des copropriétaires de chaque bâtiment, ainsi que des délibérations de ses assemblées.

Chaque syndicat secondaire est habilité à procéder au ravalement de l'immeuble dont il assure la gestion, sous réserve de respecter l'harmonie générale du groupe d'immeubles.

Toutefois, le syndicat principal est seul compétent pour décider le ravalement général des façades.

En application des dispositions de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965, l'objet défini ci dessus de chaque syndicat secondaire peut être étendu avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires membres du syndicat principal, statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

ASSEMBLEES GENERALES:

1) PREMIERE REUNION

ARTICLE 37 :

Les copropriétaires du syndicat secondaire se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an, sur convocation du syndic.

2) CONVOCATIONS

ARTICLE 38 :

Le syndic convoquera l'assemblée générale chaque fois qu'il la jugera nécessaire.

Le syndic devra, en outre, convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite, par lettre recommandée, par un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, ou par le conseil syndical. Cette demande précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée.

Faute par le syndic de réunir l'assemblée générale malgré qu'il en ait été requis, celle-ci est valablement convoquée par le président du conseil syndical, après une mise en demeure notifiée au syndic et restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Lorsqu'il n'existe pas de conseil syndical ou que le président de ce dernier ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer cette convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967.

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

ARTICLE 39 :

Les convocations sont adressées aux copropriétaires par lettres recommandées avec avis de réception envoyées à leur domicile réel ou à un domicile par eux élu, et mises à la poste quinze jours au moins avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit. Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans les délais sus indiqués. Elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé.

ARTICLE 40:

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 47 ci-après.

Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du jour où elles ont été signifiées au syndic. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation intervenue, n'a pas à être recommencée ; elle demeure pleinement valable à l'égard du nouveau copropriétaire.

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

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

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

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

ARTICLE 41:

La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 42 ci-après n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'article 51 du présent règlement, si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

Les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le délai maximal de trois mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée.

3) CONTENU DES CONVOCATIONS

ARTICLE 42:

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

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour : Pour la validité de la décision :

1° L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé;

2°.Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;

La présentation des documents énumérés au 1o et au 2° ci-dessus est conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et ses annexes ;

3°.Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ;

4°.Le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat;

5°.Le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article 39 outre les projets mentionnés au 4 ° ci-dessus

;

6°. Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification des dits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou modifier ces actes ;

7°. Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (2° et 3°alinéa), 14-2 (2°alinéa), 18 (7°alinéa), 24 (alinéas 2 et 3), 25, 26-2, 30 (alinéas 1, 2, 3), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965.

8°. Le projet de résolution tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice;

9°. Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une des questions dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions ;

Pour l'information des copropriétaires :

1° Les annexes au budget prévisionnel,

2° L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération ;

3° L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire, en application du deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

Le contenu de ces documents ne fait pas l'objet d'un vote par l'assemblée des copropriétaires.

ARTICLE 43:

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.

4) TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 44:

L'assemblée générale se réunit soit dans le bâtiment à l'endroit fixé par la convocation, soit à un autre lieu sur le territoire de la commune d'AIX et indiqué dans la convocation.

ARTICLE 45 :

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

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

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

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

Dans le cas prévu à l'article 38 du présent règlement, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommée en conformité de ce texte s'il est judiciairement chargé de le faire.

ARTICLE 46 :

Il est tenu une feuille de présence pouvant comporter plusieurs feuillets qui contient les noms et domiciles des copropriétaires présents et représentés, le nombre de quotes-parts de copropriété possédées par chacun d'eux et les quotes-parts qui leur incombent dans les diverses charges communes, le nombre de voix dont ils disposent. Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée. Elle est déposée au bureau du syndic et doit être communiquée à tout copropriétaire qui en ferait la demande.

La feuille de présence constitue une annexe du procès verbal avec lequel elle est conservée. Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316.1et suivants du code civil.

ARTICLE 47:

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix habilité par une simple lettre. Toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. En outre, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires, à moins que le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat principal ou secondaire concerné. En revanche, le mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale du syndicat principal pour représenter les copropriétaires appartenant à un même syndicat secondaire.

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'eux ou du syndic.

ARTICLE 48:

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues précédemment auront été régulièrement effectuées. L'assemblée générale peut en outre examiner sans effet décisive toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

Il est établi un procès verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs. Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1316-4 du code civil.

Le procès verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

Le procès verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires et associés opposants sur la régularité des décisions.

Les procès verbaux des séances sont 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.

5)_ NOMBRE DE VOIX DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 49:

Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quote-part de propriétés des parties communes.

Toutefois lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de copropriété des parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales définies aux articles 24 à 30 du présent règlement, seuls participent au vote les copropriétaires à qui ces charges incombent, chacun d'eux disposant alors d'un nombre de voix proportionnel à sa contribution dans les dépenses en cause.

6) MAJORITES

ARTICLE 50 :

Dans la limite des pouvoirs conférés à chaque syndicat, les décisions d'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix.

ARTICLE 51:

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

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions entrant dans le champ d'appréciation de l'article précédent, relatif à l'administration courante du groupe d'immeubles.

Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminée. Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses dont elle détermine l'objet et fixe le montant maximum.

Elle ne peut en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration du groupe d'immeubles et la gestion du syndic.

Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

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

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

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

e) La modification de la répartition des charges visées à l'article 10 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

f) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes du groupe d'immeubles, ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes, ou à la cession de droits de mitoyenneté.

g) Les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique de l'immeuble, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude et amortissables sur une période inférieure à dix ans.

h) La pose, dans les parties communes, de canalisations, de gaines et la réalisation d'ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par la réglementation en vigueur relative à l'amélioration de l'habitat;

i) 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 la modification d'une antenne collective ou d'un réseau câblé interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé, établi ou autorisé en application de l'article 34 de la loi no 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication;

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 de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques;

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

À défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa, une nouvelle assemblée générale statue, à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, si les conditions prévues à l'article 25-1 de la loi sont remplies, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

ARTICLE 52:

L'assemblée générale du syndicat ne peut adopter qu'à la majorité de ses membres représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant:

a) Les actes d'acquisition immobilières ainsi que les actes de disposition sur les parties communes ou les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article 51-f ci-dessus.

b) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration à l'exception de ceux visés aux i, j, m de l'article précédent.

c) La modification du présent règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

7) DECISIONS REQUERANT L'UNANIMITE

ARTICLE 53

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination du groupe d'immeubles.

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

ARTICLE 54:

Sous réserve du cas prévu à l'article 51 e ci dessus et de dispositions des articles 11 et 12 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

8) EFFETS DES DECISIONS

ARTICLE 55:

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non présents et aux dissidents au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé sous pli recommandé accusé de réception. Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42 alinéa 2, de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance de ses associés, cette notification est adressée, le cas échéant, aux associés opposants ou défaillants. En outre, et même si aucun associé n'est opposant

ou défaillant, un extrait du procès verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société s'il n'a pas assisté à la réunion.

CHAPITRE II: SYNDIC

a) NOMINATION. DUREE DES FONCTIONS. REMUNERATION.

ARTICLE 56:

Le syndic est nommé et révoqué et son contrat de mandat est approuvé par l'assemblée générale statuant ainsi qu'il est dit à l'article 51 du présent règlement. Il peut être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

ARTICLE 57:

Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée laquelle ne peut dépasser trois ans, 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.

Elle ne pourra toutefois, conformément aux dispositions de l'article 28 alinéa 2, du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, dépasser une année, lorsque le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par une personne interposée, participer à la construction du groupe d'immeubles.

Les fonctions du syndic sont renouvelables dans la limite de durée prévue ci-dessus.

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

ARTICLE 58 :

Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser les copropriétaires au moins trois mois à l'avance.

ARTICLE 59 :

En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourra être nommé par décision judiciaire dans les conditions prévues à l'article 49 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967.

b) ATTRIBUTIONS

ARTICLE 60 :

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

D'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale.

D'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde du bâtiment.

De représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et notamment par l'article 18 de cette loi, ainsi que par le décret n°67-223 du 17 mars 1967.

ARTICLE 61:

Lorsque, en cas d'urgence, le syndic fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde du bâtiment, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale

Dans ce cas, il peut, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

ARTICLE 62:

Le syndic engage et congédie le personnel du syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages

locaux et les textes en vigueur.

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

ARTICLE 63:

Le syndic établit et tient à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 18 du présent règlement ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Il remet le premier janvier de chaque année au président du conseil syndical, un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

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

ARTICLE 64:

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1° à 3 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble et au syndicat, ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique.

Il délivre les copies ou extraits, qu'il certifie conformes, des procès verbaux des assemblées générales et des annexes.

Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, du diagnostic technique mentionné.

Le syndic doit établir et tenir à jour un carnet d'entretien des immeubles conforme aux dispositions de la loi du 13 décembre 2000 et au décret du 30 mai 2001.

ARTICLE 65:

Il tient les comptes et les différents registres du syndicat concerné.

Il présente annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de sa situation de trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion et l'administration de l'immeuble.

Il peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à l'article 31 du présent règlement.

ARTICLE 66:

Il prépare le budget prévisionnel à soumettre à l'assemblée générale.

Il a pouvoir d'ouvrir un compte bancaire ou postal au nom du syndicat ; il a la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

Conformément aux dispositions de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, un compte bancaire ou postal séparé devra être ouvert. Sur ce compte seront déposés sans délais toutes les sommes reçues au nom et pour le compte du syndicat.

Toutefois la loi autorise l'assemblée générale à la majorité de l'article 25, ou le cas échéant de l'article 25-1 à déroger au principe d'ouverture d'un compte séparé.

La décision prise en application du septième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, par laquelle l'assemblée générale dispense le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat fixe 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.

L'assemblée générale du syndicat principal détermine à la majorité prévue au présent règlement, les modalités d'emploi des fonds détenus et des intérêts produits.

ARTICLE 67

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en sera de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes mentionnées à l'alinéa précédent sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées. Le syndic, lorsqu'il est une personne morale, e peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte du syndicat avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital.

Les décisions d'autorisation prévues au présent article sont prises à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE 68:

Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit de l'une des actions prévues à l'article 55 du décret n° 67-225 du 17 mars 1967.

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

ARTICLE 69 :

Le syndic a tous pouvoirs pour poursuivre, contre tout propriétaire qui ne paie pas sa quote part dans les charges communes, le recouvrement des sommes dues. Il fait établir la mise en demeure prévue par la loi et inscrire l'hypothèque légale. Il peut aussi donner mainlevée de l'inscription hypothécaire et demander sa radiation avec tous désistements nécessaires, en cas d'extinction totale de la dette ; dans les autres cas, il doit acquérir l'autorisation de l'assemblée générale.

ARTICLE 70:

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer.

Toutefois, il est habilité, à l'occasion de l'exécution de sa mission à se faire représenter par l'un de ses préposés.

D'autre part, le syndic peut, par délégation de l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 51 ci-dessus, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

CHAPITRE III : CONSEIL SYNDICAL

ARTICLE 71:

En vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion, il a été institué un conseil syndical composé de trois membres.

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

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

ARTICLE 72 :

Les membres du conseil syndical sont élus pour une durée maximale de trois ans par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 51 du présent règlement.

Ils sont rééligibles.

Ils peuvent être révoqués par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

ARTICLE 73:

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

En cas de cessation définitive des fonctions des membres titulaires, les membres suppléants siègent au conseil syndical au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date de l'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

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

ARTICLE 74 :

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

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.

ARTICLE 75 :

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

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

Les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité simple, à la condition que la moitié au moins de ses membres soit présente ou représentée.

ARTICLE 76 :

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

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

ARTICLE 77 :

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

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant dans les conditions fixées par l'article 51 du présent règlement.

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

ARTICLE 78:

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

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

Acte 4 - TITRES IV, V, VI - ASSURANCES, TRAVAUX, DISPOSITIONS SPÉCIALES - Art. 79 > 95

TITRE IV : ASSURANCES.

Article 79:

Le syndicat sera assuré contre :

1°. L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux, les bris de glace des parties communes (avec renonciation au recours contre les copropriétaires du bâtiment occupant un appartement, local ou garage ou contre les locataires et occupants de ces locaux).

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

3°. La responsabilité civile pour dommages causés au tiers par les parties communes et éléments d'équipements communs du groupe d'immeubles (défaut d'entretien ou de réparation, vices de construction).

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

Il est précisé que les copropriétaires de leur personnel doivent être considérés comme tiers pour l'application des dispositions qui précèdent.

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

ARTICLE 80:

Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires intéressés à qui incomberont le paiement des primes correspondantes.

L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment des chiffres des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

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

ARTICLE 81:

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

ARTICLE 82:

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

ARTICLE 83:

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

TITRE V : TRAVAUX IMMOBILIERS

AMELIORATIONS

ARTICLE 84:

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, à la condition qu'elles soient conformes à la destination du groupe d'immeubles telle que prévue au présent règlement de copropriété décider de toutes améliorations autres que les travaux énumérés au i, j m de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 telles que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage communs ou la création de tels locaux. L'assemblée fixera alors à la même majorité :

- a) la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 85 ci après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.
- b) la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement commun transformés ou créés.

ARTICLE 85:

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 altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des articles e, g, h et idem l'article 25 et des articles 26.1 et 30 de la loi du 10 juillet 1965.

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation de dits travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût des travaux dont s'agit.

ARTICLE 86 :

La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article 84 ci-dessus obligera les copropriétaires à participer dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.

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

ARTICLE 87 :

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux, pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des dits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal en matière civile. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

La possibilité de règlement différé prévu au présent article n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

ARTICLE 88 :

Il est ici rappelé les dispositions de l'article 30, alinéa 4, de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ainsi conçues : « Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25-b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le Tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'améliorations visés à l'alinéa 1 vis ci-dessus. Le tribunal fixe, en outre, les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutés, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations évalué à la date où cette faculté est exercée ».

SURELEVATION. ADDITION

ARTICLE 89:

L'immeuble, objet du présent règlement dépendant d'un ensemble architectural plus important, la surélévation ou la construction d'immeubles aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée qu'après un vote favorable de l'assemblée générale du groupe d'immeubles PARC MOZART et à la condition que la décision soit prise à l'unanimité de ses membres.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever l'un des bâtiments existants exige, outre la majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et la confirmation, par l'assemblée générale des membres du syndicat secondaire dont dépend le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes du groupe d'immeubles.

ARTICLE 90:

En cas de destruction totale ou partielle d'un immeuble, les copropriétaires des lots situés dans cet immeuble se réuniront en assemblée générale pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

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

ARTICLE 91:

Les dépenses de reconstruction ou de remises en état seront réparties entre les copropriétaires de l'immeuble sinistré, dans les mêmes proportions que les charges d'entretien et de réparations afférentes à cet immeuble.

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

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée à l'article 32 ci-dessus.

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

Les indemnités représentatives des locaux sinistrés seront affectés par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par la reconstruction ou la remise en état de ces locaux.

ARTICLE 92:

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

En cas de destruction totale, le bâtiment sinistré sera mis en vente aux enchères publiques ; les indemnités d'assurance et le produit de la cession seront répartis par le syndic entre les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de propriété des parties communes.

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

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

TITRE VI : DISPOSITIONS DIVERSES

1°. LITIGES :

ARTICLE 93:

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi du 10 juillet 1965 et du présent règlement entre les copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de rassemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa .

En cas de modification par rassemblée générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue, ainsi qu'il est dit à l'article 54 ci-dessus, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra si l'action est reconnue fondée,

procéder à une nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 84 du présent règlement.

2°. MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

ARTICLE 94 :

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

Les décisions prises à cet effet sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix.

ARTICLE 95 :

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

Acte 5 - ORIGINES, HISTORIQUE

ORIGINE DE PROPRIET

I. Du chef de la société RESIDENCE DARIUS MILHAUD

Celle-ci est propriétaire des neuf mille /cent millièmes indivis du sol du groupe d'immeubles « PARC MOZART » au moyen de l'acquisition qu'elle en a réalisé aux termes de l'acte sus analysé, en date aux minutes de Maître LEVY-BRAM, notaire à Marseille et de Maître PASCAL, notaire à Aix en Provence, du 23 juin 1964, auquel il en est référé.

II. Du chef de Madame veuve GIRAUD:

Madame veuve GIRAUD, venderesse à l'acte précité, était propriétaire du domaine dénommé « le Rocher du Dragon », en vertu des faits et actes ci après.

Le domaine dénommé « Rocher du Dragon » appartenait à Madame veuve GIRAUD et à Monsieur GIRAUD (Louis Georges), son mari, pour l'avoir recueilli ensemble comme légataires universels conjoints, dans la succession de Monsieur PONTIER (Auguste Modeste Henri), en son vivant Conservateur au Musée des Beaux Arts d'Aix en Provence, décédé à Aix le trente et un mai mille neuf cent vingt six, en l'état d'un testament olographe en date à Aix en Provence du sept février 1891, déposé après formalités judiciaires d'ouverture et description aux minutes de Monsieur ROUX, Notaire à Aix en Provence, le 12 juin 1926.

Ce testament a pu recevoir son exécution, le dit Monsieur PONTIER n'ayant laissé aucun héritier réservataire, ainsi que ces qualités sont constatées dans un acte de notoriété dressé par Maître ROUX, le 15 juin 1926, et Monsieur et Madame GIRAUD furent envoyés en possession du legs universel dont s'agit, par ordonnance du tribunal civil d'Aix en Provence en date du 21 juillet 1926.

La grosse de cette ordonnance a été déposée aux minutes de Maître ROUX, notaire susnommé, le 21 juillet 1926. La succession de Monsieur PONTIER comprenait la totalité du domaine « Rocher du Dragon », dont les parcelles et la ferme vendues formaient un détachement ; cette propriété se trouvait donc appartenir pour moitié à Madame veuve GIRAUD, venderesse, et pour l'autre moitié à Monsieur GIRAUD, son mari

Décès de Monsieur GIRAUD.

Monsieur GIRAUD (Louis Georges) est décédé Aix en Provence, 4 cours Mirabeau le 29 juillet 1953, à la survivance de Madame AMINARD (Marie Antoinette Joséphine Rafaëla), son épouse, avec laquelle il était marié sous le régime dotal avec société d'acquêts, aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître MOURAVIT, notaire à Aix en Provence, et Maître PERRAUD, notaire à Marseille, en date du 26 septembre 1903.

La dite dame donataire de la plus large quotité disponible entre époux, tant en pleine propriété qu'en usufruit, soit un quart en pleine propriété et un quart en usufruit, en vertu d'un acte reçu par Maître ZUCCHETTA, notaire à Aix en Provence, le 6 novembre 1944.

Et pour seule héritière, sa fille unique issue de son union avec Madame AMINARD: Mademoiselle GIRAUD

(Mireille) sans profession demeurant à Aix en Provence, 4 cours Mirabeau.

Née à Saint Raphaëlle 28 juillet 1909.

Ces qualités sont constatées dans un acte de notoriété reçu par Maître ZUCCHETTA, notaire à Aix en Provence le 10 novembre 1953.

Liquidation et partage :

Aux termes d'un jugement rendu sur requête par le tribunal civil d'Aix en Provence, le 2 avril 1954, Maître ZUCCHETTA, notaire à Aix en Provence, fut commis pour procéder à la liquidation et au partage de la succession de Monsieur GIRAUD (Louis Georges), et de la société d'acquêts existant entre lui et son épouse, d'établir la masse, former les lots et Monsieur COLOMBAN! (Joseph) demeurant à Aix en Provence, 8 cours Mirabeau, fut désigné comme expert pour, préalablement au partage, visiter les lieux, les estimer, dire s'ils peuvent être partagés ; dans l'affirmative, déterminer les lots pouvant être régulièrement tirés au sort et, dans la négative, procéder à la mise en vente de ces lots et en fixer la mise à prix.

Conformément à la dite mission, Monsieur COLOMBAN!, a déposé son rapport le 9 juin 1954, duquel il résultait que la propriété du «Rocher du Dragon» dont moitié appartenait déjà à Madame veuve GIRAUD, et l'autre moitié dépendait de la succession, pouvait être scindée en trois parties :

l'une comportant la maison de maître proprement dite et la terre et la ferme.

Et les autres en deux villas : le mas TRO POULI et le mas HENRI.

Conformément au dit rapport, Maître ZUCCHETTA, notaire à Aix en Provence, a dressé un état liquidatif en date à Aix en Provence du 6 novembre 1954, aux termes duquel la propriété du «Rocher du Dragon» a été attribué à Madame veuve GIRAUD.

Aux termes de cet état liquidatif, les attributions de Madame veuve GIRAUD se sont élevées à vingt sept millions huit cent cinquante deux mille quatre vingt anciens francs ; ses droits n'étant que de vingt cinq millions huit cent quarante sept mille quatre cent quatre vingt huit anciens francs, il en résultait une soulte de deux millions quatre milles cinq cent quatre vingt douze anciens francs, mise à sa charge.

Suivant exploit de Maître MARTIN, huissier à Aix en Provence, en date du 3 novembre 1954, Madame veuve GIRAUD a fait sommation à Mademoiselle Mireille GIRAUD, sa fille, de se présenter en l'étude de Maître ZUCCHETTA, le 6 novembre 1954 à onze heures du matin, pour prendre connaissance de l'état liquidatif et l'approuver.

Au dit jour, Madame veuve GIRAUD a déclaré accepter purement et simplement les propositions faites conformément au rapport de l'expertise.

En raison de l'absence de Mademoiselle Mireille GIRAUD, le dit état liquidatif et le procès verbal d'acceptation a été soumis à l'homologation du tribunal civil d'Aix en Provence qui, par jugement du 18 février 1955, enregistré à Aix A. J le 17 mars 1955, folio 29 n°224, en a fait l'homologation.

La grosse de ce jugement a été déposée aux minutes de Maître ZUCCHETTA, notaire à Aix en Provence, le 13 mai 1955, après avoir été signifié à Mademoiselle Mireille GIRAUD par exploit de Maître MARTIN, huissier, en date du 29 mars 1955.

Il résulte d'un certificat délivré par le greffier de la cour d'appel, et d'un autre certificat délivré par Maître MOURET, avoué à Aix, en date du 21 juin 1955, qu'aucune opposition, ni acte d'appel n'a été interjeté contre le jugement précité.

Une expédition de l'acte liquidatif et du dépôt de la grosse du jugement a été publiée au bureau des hypothèques d'Aix en Provence le 29 août 1955, volume 3548 numéro 48.

En raison du paiement de la soulte effectué par Madame veuve GIRAUD à sa fille, postérieurement à cette transcription, le privilège de copartageant n'a pas été inscrit sur la dite propriété.

ORIGINE PLUS ANTERIEURE

Monsieur Modeste Auguste Henri PONTIER avait constitué la propriété du «Rocher du Dragon » au moyen de quatre acquisitions :

1°. La première, par une adjudication des consorts PEYROLLE devant le tribunal d'Aix en Provence, qui fut publiée en 1882 au Bureau des Hypothèques d'Aix en Provence, volume 1169 n° 3.

2°. La seconde acquisition, par un acte reçu de Maître GRANIER, notaire à Aix en Provence, prédécesseur médiat de Maître PASCAL, notaire susnommé, en date du 5 septembre 1883, transcrit au Bureau des Hypothèques d'Aix en Provence le 5 septembre 1883, volume 1195 n°60.

Cette adjudication eut lieu de Madame Joséphine GAUDRAN veuve Hippolyte VERT, et de son fils, Toussaint Léon VERT, demeurant à Aix en Provence, 2 rue de l'Annonciade.

Cet acte concernait une maison de campagne au quartier de Brunet et son tènement de terre complanté d'oliviers, d'une contenance de 108 ares.

3°. La troisième acquisition a été effectuée de Monsieur Marie Joseph Claude Ernest PABAN, demeurant à Marseille rue des Minimes, aux termes d'un acte reçu par Maître ROMAN, Notaire à Aix en Provence, (minutes CAVIGGIA) du 28 mars 1891, transcrit au Bureau des Hypothèques d'Aix en Provence, volume 1378 n°33.

Cette acquisition concernait une propriété au quartier Brunet de onze mille quatre cents mètres carrés environ, moyennant le prix de quatre mille cinq cents francs, quittancé dans l'acte.

4°. La quatrième acquisition a été effectuée de Monsieur PABAN (Marie Joseph Claude Ernest), aux termes d'un acte reçu par Maître Léon BERTRAND, Notaire à Aix en Provence (minutes CAVIGGIA) en date du 27 octobre 1899, transcrit au Bureau des Hypothèques d'Aix en Provence.

Cette vente concernait une propriété quartier Brunet, composée d'une maison de ferme, près, vignes, labours, pour une contenance de 3 hectares 60 ares 35 centiares, moyennant le prix de quinze mille cinq cent francs, qui fut quittancé le 5 février 1900.

SERVITUDES PASSIVES GREVANT LE GROUPE D'IMMEUBLES « PARC MOZART » Monsieur LEPEYTRE es qualités, déclare que la Société Civile Immobilière « Résidence DARIUS MILHAUD » n'a créé ni laissé conférer aucune servitude passive dans le groupe d'immeubles « PARC MOZART ».

Il ajoute, qu'à sa connaissance, ce groupe d'immeuble dont dépend l'immeuble « Résidence DARIUS MILHAUD », n'est grevé d'aucune autre servitude passive que celles résultant ou pouvant résulter :

1°. Des clauses et conditions du présent règlement de copropriété, ainsi que de celles du règlement de copropriété « PARC MOZART » précité, en date aux minutes de Maître LEVY BRAM, Notaire à Marseille, du 17 novembre 1964.

2°. De l'arrêté préfectoral d'autorisation de lotissement de la propriété « le Rocher du Dragon » n°1617/62/2078 L du 15 février 1963, sus relaté.

3°. Du permis de construire délivré par Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône le 10 avril 1964 sous le n° 5563/64/810 P, aux huit sociétés civiles sus dénommées devant édifier le «PARC MOZART».

La teneur de cet arrêté ci après littéralement rapportée :

«A. AMENAGEMENTS GENERAUX

1°. Cession gratuite à la ville et aménagement par les constructeurs de la bande de terrain nécessaire à l'élargissement à douze mètres de l'avenue Henri Pontier qui intéresse la propriété au départ de la voie d'accès.

2°. Aménagement dans la partie longeant la propriété et en bordure du chemin Brunet, d'une bande de terrain de cinq mètres de l'axe dont la cession sera faite gratuitement à la ville à la première demande de celle-ci.

3°. Les promoteurs seront tenus de se conformer aux normes municipales en ce qui concerne la réalisation des chaussées, trottoirs, réseaux divers: eaux, égout, éclairage public et, avant tout commencement d'exécution des travaux, ils devront se mettre en rapport avec les services techniques de la ville.

4°. Les voiries et réseaux divers ainsi que les branchements devront être exécutés aux frais exclusifs du pétitionnaire.

5°. Le local de la chaufferie devra être aménagé conformément aux dispositions de l'article 23 du décret n° 55-1394 du 22 octobre 1955.

ARTICLE 2 : Monsieur le Secrétaire général des Bouches du Rhône,

Monsieur le Maire de la ville d'Aix en Provence,

Monsieur le directeur départemental de la construction sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Marseille, le 10 avril 1964.

Une photocopie de cet arrêté comportant permis de construire du groupe d'immeubles « PARC MOZART », est demeurée jointe et annexée à la minute au pouvoir de Maître LEVY-BRAM, Notaire à Marseille, de l'acte de vente précité du 23 juin 1964.

4°. Du permis de construire rectificatif délivré par Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône le 28 juin 1972, sous le n° 13.0012.66845 aux huit sociétés civiles sus dénommées.

5°. Des stipulations ci après littéralement transcrites contenues dans un acte reçu de Maître ZUCCHETTA, Notaire à Aix en Provence, le 3 mai 1961, publié à la Conservation d'Aix le 16 juin suivant, volume 617 n°29, contenant vente par Madame veuve GIRAUD sus nommée, à Monsieur Colcino FLECHIA et à Monsieur CROSETTI : une parcelle de terrain de deux mille huit cent cinquante mètres carrés, contiguë à celle vendue aux huit sociétés nommées (parcelle de 4 hectares 49 ares 70 centiares, toutes décrites au paragraphe 1 dans l'acte de vente du 22 juin 1964) et à l'Est de cette dernière:

«En outre, Madame veuve GIRAUD autorise les acquéreurs à faire traverser sa propriété depuis la bordure Ouest du terrain présentement acquis jusqu'au chemin de Brunet en longeant la propriété GIRAUD -DURAND approximativement à la limite des propriétés du coté de Madame GIRAUD, par une canalisation souterraine de tout à l'égout et d'eau pour les raccorder au réseau de distribution et d'évacuation à un mètre de profondeur, aux frais des acquéreurs.

6°. Des stipulations figurant sous le titre «Conditions particulières » à l'acte précité du 23 juin 1964, contenant vente par Madame veuve GIRAUD aux huit sociétés civiles, dans les termes ci après littéralement rapportés :
« Comme il a été dit ci-dessus, l'accès principal à la parcelle article 1° de la désignation où doit être édifié le groupe d'immeubles projeté, se fera par une voie de vingt mètres de large, à créer à partir de l'avenue Henri Pontier, sur la parcelle article 2 de la désignation dont Madame veuve GIRAUD a vendu la moitié indivise aux sociétés acquéreuses.

Au sujet de cette voie à créer, Madame veuve GIRAUD et Monsieur LEPEYTRE es qualités, arrêtent les conventions suivantes :

1°. Les travaux d'aménagement de cette voie seront à la charge exclusive des sociétés acquéreuses.

2°. Madame veuve GIRAUD confère aux sociétés acquéreuses sur l'assiette du sol lui appartenant en indivision, une servitude de passage la plus large tant au sud que souterraine que aérienne pour l'usage perpétuel de la dite voie, ainsi que le droit de planter et organiser cette voie au gré exclusif des dites sociétés, sans restriction ni réserve.

3°. Madame veuve GIRAUD réserve au profit de la partie du domaine du « Rocher du Dragon » restant lui appartenir, tous droits d'usage de la dite voie, en vue de la desserte d'habitation, mais non à usage agricole. En conséquence, Monsieur LEPEYTRE es qualités confère à Madame veuve GIRAUD et ses ayants droit ou ayant cause, sur l'assiette du sol appartenant aux sociétés acquéreuses en indivision avec Madame veuve GIRAUD, une servitude de passage la plus large pour l'usage perpétuel de cette voie. Pareil droit de passage est conféré par Mr LEPEYTRE es qualité, qui accepte, au profit de la fille de Madame veuve GIRAUD, Mademoiselle Mireille GIRAUD, demeurant à Aix en Provence, 4 Cours Mirabeau, et des ayants droit et ayant cause de cette dernière, en sa qualité de propriétaire des deux villas dite «Mas Tro Pouli» et le « Mas Henri », sises de part et d'autre de la voie à créer, et attribuées à Mademoiselle Mireille GIRAUD dans le partage sus relaté de la succession de son père, Mr Georges Louis GIRAUD.

En contrepartie du droit de passage sur la voie conférée par Mr LEPEYTRE es qualités, au profit de Madame veuve GIRAUD et de Mademoiselle Mireille GIRAUD, Madame veuve GIRAUD crée une zone « non aédificandi » de dix mètres de largeur, de chaque coté de la voie, cette servitude de non aédificandi devant être respectée tant par Madame veuve GIRAUD que par ses héritiers et ayant cause.

4°. Dans le cas où Madame veuve GIRAUD userait de la réserve du droit d'utiliser la voie à créer, c'est-à-dire le cas où les bâtiments d'habitation édifiés par elle sur son terrain seraient desservis par la voie nouvelle, Madame veuve GIRAUD ou ses ayants droit et ayant cause, seraient dans l'obligation de contribuer, jusqu'au classement de la voie, à son entretien dans une proportion à fixer à l'époque considérée en conformité des règlements et usages en cours, et au prorata du nombre d'usagers possible d'après le statut du sol. Si le classement de la voie est demandé par les sociétés acquéreuses avant l'édification de bâtiments d'habitation sur son terrain, qui seraient desservis par la voie nouvelle, Madame veuve GIRAUD s'engage à ne pas y faire obstacle ».

PUBLICATION :

Une expédition des présentes sera publiée au premier bureau des hypothèques d'Aix en Provence.