

* sur terrain en pente et pour les constructions réalisées sur plate-forme en déblais ou déblais-remblais, ces fondations doivent être descendues à une profondeur plus importante à l'aval qu'à l'amont afin d'assurer une homogénéité d'ancrage,

* les fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, doivent être dimensionnées selon les préconisations de la norme DTU 13-12 (règles pour le calcul des fondations superficielles) et réalisées selon les préconisations du DTU 13-11 (fondations superficielles – cahier des clauses techniques) lorsqu'elles sont sur semelles,

* toutes parties de bâtiment fondées différemment et susceptibles d'être soumises à des tassements différentiels doivent être désolidarisées et séparées par un joint de rupture de type parasismique, qui doit être conforme à la réglementation en vigueur, notamment pour le calcul de ses dimensions, sur toute la hauteur de la construction ; cette mesure s'applique également aux extensions,

* les murs porteurs doivent comporter un chaînage horizontal et vertical liaisonné, dimensionné et réalisé selon les préconisations de la norme DTU 20-1 (ouvrages de maçonnerie en petits éléments ; règles de calcul et dispositions constructives minimales),

* la réalisation d'une bêche périphérique en cas de plancher bas sur radier général.

Si le plancher est constitué d'un dallage sur terre plein, il doit être réalisé en béton armé, après mise œuvre d'une couche de forme en matériaux sélectionnés et compactés, et répondre à des prescriptions minimales d'épaisseur, de dosage de béton et de ferrailage, selon les préconisations du DTU 13.3 (dallages – conception, calcul et exécution).

Des dispositions doivent être prises pour atténuer le risque de mouvements différentiels vis-à-vis de l'ossature de la construction et de leurs conséquences, notamment sur les refends, cloisons, doublages et canalisations ; les solutions de type plancher porté sur vide sanitaire et sous-sol total seront privilégiées.

* en cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol ou enterrées ou partiellement enterrée (chaudières ou autres...), celle-ci ne devra pas être positionnée le long des murs périphériques de ce sous-sol.

A défaut, il devra être mis en place un dispositif spécifique d'isolation des murs.

Nota : l'étude de sol est à privilégier, car elle permet d'adapter au plus près les mesures structurales et les mesures sur l'environnement par rapport à la nature du sol et à la configuration de la parcelle dans les zones d'aléa faible notamment.

Toutefois, il convient d'insister sur l'importance du respect des règles de l'art, en particulier sur la structure au-delà des seules fondations, qui même profondes peuvent ne pas suffire pour garantir la résistance des constructions. Il conviendra donc de s'assurer de disposer des compétences suffisantes auprès des bureaux d'étude et de maîtrise d'œuvre.

De plus, dans le cas où l'ensemble des mesures forfaitaires ne sont pas applicables pour des motifs réglementaires ou techniques, alors l'étude géotechnique devient obligatoire. Cela peut être le cas de zone urbaine dense avec un petit parcellaire. La réalisation d'une étude de sol peut conduire à diminuer fortement les mesures à prendre, voire même les supprimer en cas de très faible présence d'argile, ou d'absence, dans les sous sols concernés.

II-2.2 : Dispositions relatives à l'environnement immédiat des constructions projetées en zones B1, B2

Les dispositions suivantes réglementent l'aménagement des abords immédiats des bâtiments à la fois dans les zones B1, B2. Elles ont pour objectif de limiter le risque de retrait-gonflement des argiles par une bonne gestion des eaux superficielles et de la végétation.

Article II-2.2.1 : Est interdit en zones B1 et B2

* toute nouvelle plantation d'arbres ou d'arbustes à une distance de tout bâtiment existant ou du projet inférieure à leur hauteur à maturité (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes), sauf mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres entre l'arbre et toute construction. Cette mesure est à la charge du propriétaire de l'arbre planté.

Article II-2.2.2 : Sont prescrits en zones B1 et B2 :

* le raccordement des rejets d'eaux usées ou pluviales et des dispositifs de drainage au réseau collectif lorsque cela est techniquement possible.

En cas d'absence ou d'insuffisance de ces réseaux, la zone d'épandage de l'assainissement autonome pour les eaux usées et/ou l'exutoire des rejets des eaux pluviales doivent être réalisés à l'aval du bâtiment et à une distance minimale d'éloignement de 5 m (10m conseillés) de tout bâtiment.

Si le respect de cette distance s'avérait impossible, il conviendra de déterminer par une étude, confiée à un bureau compétent, les conditions d'épandage ou de rejets (stockage à la parcelle par exemple) afin que ceux-ci soient sans conséquence néfaste sur la construction projetée. En tout état de cause, le maître d'ouvrage doit veiller à l'assurance d'une maintenance régulière du système et à une vérification périodique de son bon fonctionnement,

* la mise en place de dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales (raccords souples, ne pas bloquer la canalisation dans le gros œuvre, éviter les canalisations qui longent les bâtiments...),

* la récupération des eaux pluviales et de ruissellement et leur évacuation des abords de la construction par un dispositif d'évacuation type caniveau éloigné d'une distance minimale de 1,5 mètre dont le rejet sera éloigné à une distance minimale de 5 mètres . Le stockage éventuel de ces eaux à des fins de réutilisation doit être étanche et le trop plein doit être évacué à une distance minimale de 5 mètres.

* la mise en place, sur toute la périphérie de la construction, d'un dispositif d'une largeur minimale de 1,5 mètres, s'opposant à l'évaporation, sous la forme d'un écran imperméable sous terre végétale (géomembrane) ou d'un revêtement étanche (terrasse), dont les eaux de ruissellement seront récupérées par un dispositif d'évacuation par caniveau; il peut être dérogé à cette prescription en cas d'impossibilité matérielle (maison construite en limite de propriété, mitoyenneté avec terrain déjà construit ou revêtu par exemple),

* le respect d'une distance minimale de 5m (10m conseillés) entre toute installation/construction d'une piscine ou d'un bassin d'agrément et tout bâtiment,

* le captage des écoulements à faible profondeur, lorsqu'ils existent, par un dispositif de drainage périphérique à une distance minimale de 2 mètres de toute construction,

* le respect d'une distance minimale entre la construction projetée et toute nouvelle plantation d'arbres ou d'arbustes égale au moins à la hauteur à maturité de ces plantations (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes), sauf mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres entre l'arbre et toute construction existante.

Cette mesure est à la charge du propriétaire de l'arbre planté.

* concernant les arbres existants situés à une distance inférieure à leur hauteur à maturité de l'emprise de la nouvelle construction et pour limiter l'action des végétaux sur les terrains sous-jacents des fondations de cette dernière, il est prescrit de mettre en place un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres entre l'arbre et la construction nouvelle ou de descendre les fondations à une profondeur où les racines n'induisent plus de variation en eau.

Cette mesure est prescrite au propriétaire de la parcelle sur laquelle se situe la construction à réaliser.

Nota : Cette mesure est d'autant plus nécessaire lorsque l'arrachage ou l'élagage des arbres situés à une distance trop faible (inférieure à leur hauteur à maturité) de la construction, s'avère difficile voire impossible, notamment lorsqu'ils sont situés sur le domaine public ou dans un espace boisé et classé et que l'accord de l'autorité compétente n'a pas pu être obtenu, ou encore lorsqu'ils présentent un intérêt majeur particulier.

TITRE III

MESURES APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS

De manière générale les mesures visent des études ou des travaux de modification des biens déjà situés dans les zones réglementées par un PPR au moment de son approbation. Elles concernent l'aménagement, l'utilisation et l'exploitation de tous types de bâtiments, d'ouvrages, d'espaces agricoles ou forestiers.

Ces mesures doivent être prises par les propriétaires, exploitants, utilisateurs ou la collectivité. Elles visent essentiellement à diminuer les risques de désordres induits par le phénomène de retrait-gonflement des argiles en limitant les variations de la teneur en eau dans le sol sous la construction et sa proximité immédiate.

Sauf dispositions particulières résultant d'investigations ou d'études réalisées dans le cadre des missions géotechniques adaptées définies dans la norme en vigueur (à titre indicatif la mission nommée G12 (étude géotechnique d'avant-projet), voire les missions G2 (étude géotechnique de projet) et G3 (étude et suivi géotechnique d'exécution) au sens de la norme NF P94-500), les dispositions ci-après s'appliquent aux zones B1, B2 délimitées sur le plan de zonage réglementaire.

Conformément à l'article R.431-16 du Code de l'Urbanisme, tout projet soumis à permis de construire autorisé dans le cadre du présent règlement ayant fait l'objet d'une étude géologique-géotechnique devra être accompagné d'une attestation établie par le maître d'œuvre du projet (architecte, bureau d'études etc.) ou par un expert agréé certifiant que le projet prend en compte au stade de la conception les résultats et conclusions de cette étude.

Article III-1 : Est prescrit en zones B1 et B2

* concernant le cas particulier du remplacement à l'identique des arbres constituant un alignement classé situés à une distance d'éloignement, par rapport à tout bâtiment existant, inférieure à la hauteur de la plantation à maturité, il est prescrit, dans le cas où la mise en place d'un écran anti-racine s'avérerait techniquement impossible, un élagage régulier et contrôlé afin de conserver une « volumétrie » (houppier) comparable à celle de l'arbre remplacé.
Cette mesure est prescrite au propriétaire de l'arbre qui devra démontrer l'impossibilité de réaliser ce type d'écran.

Article III-2 : Est rendue obligatoire dans un délai de 5 ans en zone B1 et recommandée en zones B2 (à titre indicatif, voir logigramme p 23):

* la collecte et l'évacuation des eaux pluviales des abords du bâtiment par un système approprié dont le rejet sera éloigné à une distance minimale de 5 mètres de tout bâtiment. Le stockage éventuel de ces eaux, à des fins de réutilisation ou autres, doit être étanche et le trop-plein doit être évacué à une distance minimale de 5 mètres de tout bâtiment.

Article III-3 : Sont recommandés en zones B1, B2 (à titre indicatif, voir logigramme p 23)

* le raccordement des rejets d'eaux usées ou pluviales (eau de drainage, eau de vidange de piscine) au réseau collectif lorsqu'il existe et que cela est autorisé par le gestionnaire du réseau.

A défaut, il est préférable de maintenir une distance minimale d'une dizaine de mètres entre les zones de rejet et des bâtiments ainsi que des limites de parcelles.

Si le respect de cette distance s'avérait impossible, il conviendra de vérifier par une étude, confiée à un bureau compétent, l'impact des épandages ou des rejets, et au besoin de mettre en œuvre les mesures de nature à réduire leurs conséquences. En tout état de cause, le maître d'ouvrage doit veiller à l'assurance d'une maintenance régulière du système et à une vérification périodique de son bon fonctionnement.

* la mise en place, sur toute la périphérie de la construction, à l'exception des parties mitoyennes avec un terrain déjà construit ou revêtu, d'un dispositif d'une largeur minimale de 1,5 mètre, s'opposant à l'évaporation, sous la forme d'un écran imperméable sous terre végétale (géomembrane) ou d'un revêtement étanche (terrasse), dont les eaux de ruissellement seront récupérées par un dispositif d'évacuation par caniveau.

TITRE IV

MESURES DE PREVENTION DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE

Ces mesures ont pour objectif d'agir sur les phénomènes ou sur la vulnérabilité des personnes.

Les mesures de **prévention** permettent d'améliorer la connaissance, d'assurer l'information préventive, de favoriser la conscience du risque et la mémoire du risque, et d'anticiper par la surveillance et l'alerte.

Les mesures de **protection** permettent de diminuer l'intensité de l'aléa par l'entretien ou la réhabilitation des dispositifs de protection existants ou sa réduction par la création de nouveaux dispositifs.

Les mesures de **sauvegarde** permettent de maîtriser ou réduire la vulnérabilité des personnes: plans d'alerte et d'évacuation, moyens d'évacuation... et de garantir un retour rapide à la normale après la crise.

En application des articles 4 et 5 du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995 relatif aux Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles modifié par le décret 2005-3 du 4 janvier 2005 et de l'article L.562-1 du code de l'Environnement, les travaux et mesures de prévention suivants, devront être réalisés ou mis en œuvre dans un délai maximum de 5 ans après l'approbation du PPR pour l'existant et au fur et à mesure des aménagements nouveaux.

Les dispositions du présent titre ne s'appliquent pas lorsqu'une étude géotechnique adaptée définie dans la norme en vigueur (à titre indicatif mission de type G2 (minimum) au sens de la norme NF P94-500) démontre que les fondations de la construction sont suffisamment dimensionnées pour éviter les désordres liés aux aménagements à proximité du bâti.

Conformément à l'article R.431-16 du Code de l'Urbanisme, tout projet soumis à permis de construire autorisé dans le cadre du présent règlement ayant fait l'objet d'une étude géologique-géotechnique devra être accompagné d'une attestation établie par le maître d'œuvre du projet (architecte, bureau d'études etc.) ou par un expert agréé certifiant que le projet prend en compte au stade de la conception les résultats et conclusions de cette étude.

IV-1: Pour les communes et établissements publics de coopération intercommunale

Dès l'approbation du PPR, les dispositions réglementaires en matière de rejet d'eaux s'imposent.

Article IV-1.1 : Il est fortement recommandé en zones B1, B2 :

- * d'établir ou d'adapter le schéma directeur d'assainissement pluvial ou d'écoulement pluvial communal afin d'assurer la maîtrise du débit des ruissellements pluviaux.

Ce schéma devra, entre autres, définir les prescriptions et les équipements à mettre en œuvre pour la rétention ou l'infiltration des eaux pluviales, par les aménageurs, la collectivité et les particuliers,

Le schéma devra également définir les mesures dites alternatives à la parcelle, permettant la rétention des eaux pluviales sur le terrain d'assiette afin de limiter les impacts des aménagements ou équipements dans les zones émettrices de ruissellement et d'au moins compenser les ruissellements induits.

- * d'adapter, dans les meilleurs délais, le dimensionnement des stations d'épuration (STEP) et/ou des réseaux collectifs.

IV-2: Pour les concessionnaires de réseaux publics de transport d'eau (eau potable, assainissement, irrigation ...)

Article IV-2.1 : Il est fortement recommandé en zones B1, B2 :

- * d'élaborer un diagnostic des installations au regard du risque concerné : le diagnostic doit permettre d'identifier les réseaux situés en zones à risques, leur degré d'exposition, d'analyser leur vulnérabilité et les effets directs et indirects des atteintes,
- * de définir et mettre en œuvre les mesures adaptées de réduction de la vulnérabilité des réseaux afin de limiter les dysfonctionnements et les dégâts en fonction des enjeux préalablement définis,
- * de contrôler périodiquement l'état des réseaux et élaborer un programme d'entretien intégrant le risque,
- * de procéder au remplacement des tronçons dégradés et des canalisations sensibles aux déformations du sous-sol, même de faible amplitude.

IV-3 : Pour les particuliers (à titre indicatif voir logigramme p 24)**Article IV-3.1 : Sont prescrites en zones B1 et B2 et sont immédiatement applicables les mesures suivantes :**

* toute nouvelle plantation d'arbre ou d'arbuste doit respecter une distance d'éloignement par rapport à tout bâtiment au moins égale à la hauteur de la plantation à maturité (1,5 fois en cas d'un rideau d'arbres ou d'arbustes) ou être accompagné de la mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres interposé entre la plantation et les bâtiments,

* la création d'un puits pour usage domestique doit respecter une distance d'éloignement de tout bâtiment d'au moins 10 mètres,

* en cas de remplacement des canalisations d'évacuation des eaux usées et/ou pluviales, il doit être mis en place des dispositifs assurant leur étanchéité (raccords souples notamment),

* tous travaux de déblais ou de remblais modifiant localement la profondeur d'encastrement des fondations doivent être précédés d'une étude géotechnique adaptée définie dans la norme en vigueur (à titre indicatif de type G12 au sens de la norme NF P94-500) pour vérifier qu'ils n'aggravent pas la vulnérabilité du bâti.

Article IV-3.2 : Est prescrit en zone B1 et recommandé en zone B2 :

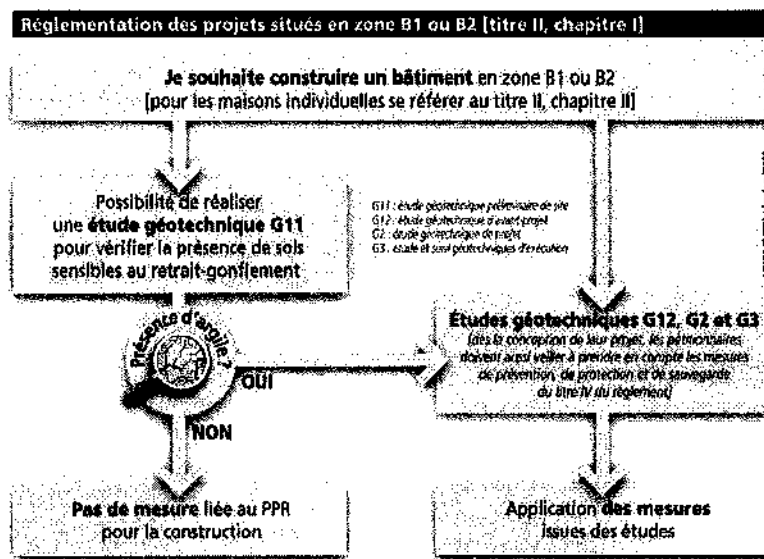
* l'élagage régulier (au minimum tous les 3 ans) de tous arbres ou arbustes implantés à une distance de toute maison individuelle inférieure à leur hauteur à maturité, sauf mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres interposé entre la plantation et les bâtiments ; cet élagage doit permettre de maintenir stable le volume de l'appareil aérien de l'arbre (feuillage et branchage),

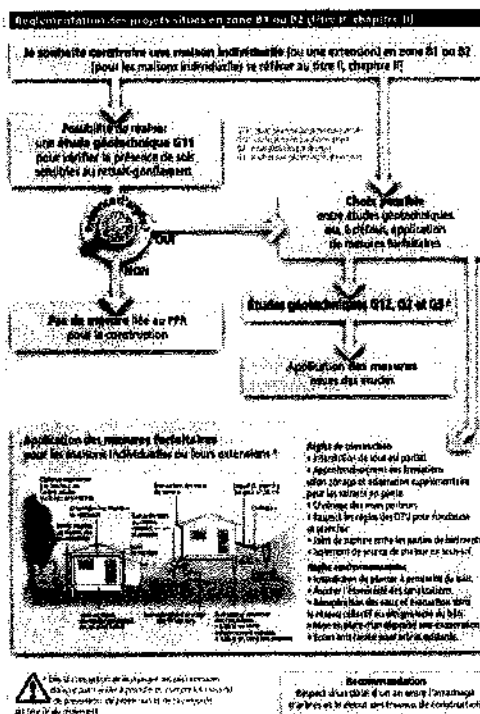
Article IV-3.3 : Sont recommandés en zone B1, B2 :

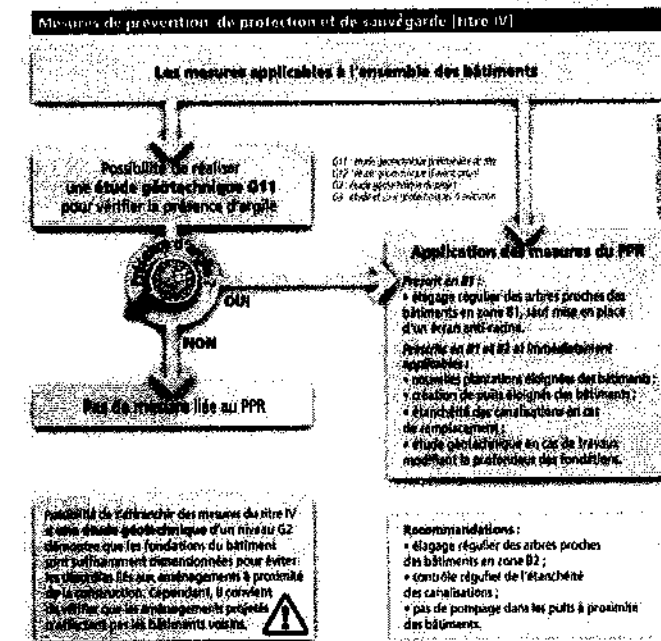
* le contrôle régulier d'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales existantes et leur étanchéification en tant que de besoin.

* en l'absence d'arrêté préfectoral définissant les mesures de restriction des usages de l'eau, de ne pas pomper entre mai et octobre, dans un puits situé à moins de 10 mètres d'un bâtiment existant lorsque la profondeur du niveau de l'eau (par rapport au terrain naturel) est inférieure à 10 mètres.

Logigrammes indicatifs pour les projets (bâtiments et maisons individuelles), les biens existants et les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde







SOMMAIRE

Chapitre I : - Justification, procédure d'élaboration et contenu du P.P.R.	P 2
I-1. : Les Plans de Prévention des Risques	
I-2. : Le dossier de Martigues	
I-3. : Les procédures	
I-4. : La sécurité civile et la solidarité	
Chapitre II : - La commune de Martigues – Présentation et Risques prévisibles	P 9
II-1. : Présentation de la commune	
II-2. : Risques prévisibles	
II-3. : Géologie	
II-4. : Hydrogéologie	
II-5. : Description des phénomènes	
II-6. : Sinistres observés dans le département	
II-7. : Caractérisation de l'aléa	
II-8. : Caractérisation des enjeux et vulnérabilité	
Chapitre III : - Le zonage du P.P.R.	P 16

CHAPITRE I

Justification, procédure d'élaboration et contenu du

Plan de Prévention des Risques (P.P.R.)

En application de l'article L.562 du code de l'Environnement, ont été prévues l'élaboration et la mise en application par l'État des Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR).

I-1. Les Plans de Prévention des Risques (P.P.R.)

Le PPR est l'outil qui permet d'afficher et de pérenniser la prévention.

Il doit contenir des informations tant sur les risques potentiels et les techniques de prévention que sur la réglementation et l'utilisation du sol. Il permet d'améliorer la sécurité des personnes et des biens et de limiter les dommages, résultats des effets des catastrophes naturelles. Il fixe les dispositions applicables aux biens et activités existants, à l'implantation de toute construction et installation, à l'exécution de tous travaux, à l'exercice de toute activité, sans préjudice de l'application des autres législations et réglementations en vigueur.

I-2. Le Dossier de Martigues

Pour informer la population et faire connaître ces mesures, souvent simples à mettre en place et peu coûteuses, l'élaboration d'un Plan de Prévention des risques (PPR) est une des solutions les plus efficaces.

Les plans de prévention présentent l'avantage de pouvoir être rapidement et simplement réalisés. Du fait de l'importance des informations et des données techniques disponibles (études et reconnaissances géotechniques, rapports de compagnies d'assurance etc...), il s'avère que ce type de document peut être établi à un coût relativement réduit.

Ainsi il a été décidé par arrêté préfectoral du 26 avril 2010 de prescrire l'établissement d'un P.P.R. pour le risque "mouvements de terrain – retrait/gonflement des argiles sur la totalité du territoire de la commune.

- 3 -

Le dossier du P.P.R. Comprend :

- le présent rapport de présentation (pièce n° 1)
- le document graphique à l'échelle du 1/10 000^{ème} (pièce n° 2)
- le règlement (pièce n° 3)
- les annexes (pièce n° 4)

Ces annexes sont données à titre informatif.

Ce dossier de P.P.R. ne concerne que l'aléa retrait/gonflement des argiles. Il ne traitera pas des mouvements de terrain d'autres natures comme les chutes de blocs, les écoulements de fronts rocheux, les glissements de terrain ou les effondrements.

Les phénomènes de retrait et de gonflement de certains sols argileux ont été observés depuis longtemps dans les pays à climat aride et semi-aride où ils sont à l'origine de nombreux dégâts causés tant aux bâtiments qu'aux réseaux et voiries. En France, où la répartition pluviométrique annuelle est plus régulière et les déficits saisonniers d'humidité moins marqués, ces phénomènes n'ont été mis en évidence que plus récemment, en particulier à l'occasion des sécheresses de l'été 1976, et surtout des années 1989-90.

Les dégâts observés en France concernent principalement le bâti individuel.

Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnités versées à ce titre en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.

Le département des Bouches-du-Rhône fait partie des départements concernés par ce phénomène, puisque 35 arrêtés interministériels y ont été pris entre 1989 et 2003, reconnaissant l'état de catastrophe naturelle pour ce seul aléa dans 50 communes, soit 42% des 119 communes que compte le département. Dans le cadre de l'étude d'aléa achevée en août 2004 par le BRGM, 3 711 sites de sinistres, répartis dans 76 communes, ont ainsi été recensés et localisés, ce qui constitue une estimation approchée, quoique vraisemblablement minorée, de la réalité.

Des règles constructives simples permettent de limiter les désordres	
<p>Objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> > délimiter les zones d'aléa potentiel > diffuser auprès des maîtres d'ouvrages et constructeurs des règles préventives pour diminuer la sinistralité 	
<p>Services Aménagement et Risques Naturels 22 mars 2004</p>	<p>Pourtant il est possible de construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables.</p> <p>Les objectifs des mesures du PPR sont pour l'essentiel de résister aux tassements différentiels et de limiter les variations hydriques au droit des constructions.</p> <p style="text-align: right;">brgm</p>

I-3. Les Procédures

I-3.1 - Élaboration du P.P.R.

La procédure d'élaboration, prévue par le décret n° 95-1089 du 5 Octobre 1995 relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles modifié par le décret 2005-3 du 4 janvier 2005 comprend trois phases successives :

Prescription :

Le Préfet du département prescrit par arrêté l'établissement du P.P.R. (art. R. 562-1 du code de l'environnement).

Cet arrêté détermine le périmètre et la nature des risques pris en compte et désigne le service déconcentré de l'État chargé d'instruire le projet. Cet arrêté définit les modalités de la concertation relative à l'élaboration du projet. Il fait l'objet d'une notification aux maires des communes ainsi qu'aux présidents des collectivités territoriales et établissements publics de coopération intercommunale compétents pour l'élaboration des documents d'urbanisme dont le territoire est inclus en tout ou partie dans le périmètre du projet de plan. Cet arrêté est en outre affiché pendant un mois dans les mairies de ces communes et aux sièges de ces établissements publics et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le Département. Mention de cet affichage est insérée dans un journal diffusé dans le département (art. R562-2 du code de l'environnement).

Association et concertation :

Le projet de PPRN est transmis pour avis aux conseils municipaux des communes concernées, aux organes délibérant des établissements publics de coopération intercommunale compétents pour l'élaboration des documents d'urbanisme dont le territoire est couvert en tout ou partie par le plan, aux organes délibérant du département et de la région et, éventuellement, à la Chambre d'agriculture et au Centre régional de la propriété foncière.

Le projet de PPR fait l'objet d'une concertation avec le public dont les modalités sont définies dans l'arrêté de prescription.

Enquête publique :

Le projet de P.P.R. est soumis par le Préfet à une enquête publique dans les formes prévues par les articles R. 123-6 à R. 123-23 du code de l'environnement. En particulier, l'arrêté de mise à l'enquête est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le Département.

Le projet de P.P.R., éventuellement modifié au vu des résultats de l'enquête publique et des avis recueillis, est adressé par le Préfet au Maire (article R.562-8 du code de l'environnement).

- 5 -

Approbation :

Le projet de P.P.R., éventuellement modifié, ainsi qu'il est indiqué plus haut, est approuvé par arrêté préfectoral (article R-562-9 du code de l'environnement).

Cet arrêté fait l'objet d'une mention au Recueil des Actes Administratifs de l'Etat dans le Département ainsi que dans un journal régional ou local diffusé dans le Département.

Une copie de l'arrêté est affichée à la Mairie pendant un mois au minimum.

Le plan approuvé est tenu à la disposition du public en Préfecture et à la Mairie. Cette mesure de publicité fait l'objet d'une mention avec les publications et l'affichage prévus aux alinéas précédents.

Le P.P.R. approuvé vaut servitude d'utilité publique. Il est annexé au Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme.

I-3.2 - Révision et modification du P.P.R. :

Conformément à l'article L. 562-4-1 du code de l'environnement introduit par l'article 222 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement le P.P.R. peut être révisé ou modifié dans les termes suivants :

I. – Le plan de prévention des risques naturels prévisibles peut être révisé selon les formes de son élaboration. Toutefois, lorsque la révision ne porte que sur une partie du territoire couvert par le plan, la concertation, les consultations et l'enquête publique mentionnées à l'article L. 562-3 sont effectuées dans les seules communes sur le territoire desquelles la révision est prescrite.

II. – Le plan de prévention des risques naturels prévisibles peut également être modifié. La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan. Le dernier alinéa de l'article L. 562-3 n'est pas applicable à la modification. Aux lieu et place de l'enquête publique, le projet de modification et l'exposé de ses motifs sont portés à la connaissance du public en vue de permettre à ce dernier de formuler des observations pendant le délai d'un mois précédant l'approbation par le préfet de la modification.

I-4. La Sécurité Civile**I-4.1 – Les mesures de sécurité civile**

L'organisation de la sécurité civile repose sur les pouvoirs de police du Maire. Selon les articles L.2212-1 à L. 2212-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Maire est chargé "d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques" sur le territoire communal.

Le plan communal de sauvegarde détermine, en fonction des risques connus, les mesures immédiates de sauvegarde et de protection des personnes, fixe l'organisation de l'alerte et des consignes de sécurité, recense les moyens disponibles et définit la mise en œuvre des mesures d'accompagnement et de soutien des populations. Il est obligatoire dans les communes dotées d'un plan de prévention des risques (P.P.R.) approuvé ou comprises dans le champ d'application d'un plan particulier d'intervention (P.P.I.).

Le plan communal de sauvegarde est arrêté et mis en œuvre par le Maire.

Concernant l'information de la population par les communes, l'article L 125-2 du code de l'environnement dispose que:

... "Dans les communes sur le territoire desquelles a été prescrit ou approuvé un plan de prévention des risques naturels prévisibles, le maire informe la population au moins une fois tous les deux ans, par des réunions publiques communales ou tout autre moyen approprié, sur les caractéristiques du ou des risques naturels connus dans la commune, les mesures de prévention et de sauvegarde possibles, les dispositions du plan, les modalités d'alerte, l'organisation des secours, les mesures prises par la commune pour gérer le risque, ainsi que sur les garanties prévues à l'article L. 125-1 du code des assurances. Cette information est délivrée avec l'assistance des services de l'Etat compétents, à partir des éléments portés à la connaissance du maire par le représentant de l'Etat dans le département, lorsqu'elle est notamment relative aux mesures prises en application de la loi n° 2004-811 du 13 août 2004 de modernisation de la sécurité civile et ne porte pas sur les mesures mises en œuvre par le maire en application de l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales. "

En cas de danger grave ou imminent, tel que les accidents naturels, le Maire prescrit l'exécution des mesures de sûreté exigées par les circonstances.

Par ailleurs, le maire informe d'urgence le représentant de l'Etat dans le département et lui fait connaître les mesures qu'il a prescrites.

Dans l'exercice de ces responsabilités, le Maire peut faire appel aux moyens de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours (D.D.S.I.S.).

Le nouveau dispositif ORSEC, issu de la loi n°2004-811 du 13 août 2004 de modernisation de la sécurité civile (articles 13 à 29) et de son décret n° 2005-1157 du 13 septembre 2005 relatif au plan ORSEC sur "l'organisation des secours dans le cadre départemental en cas de sinistre", devient l'élément fondateur du dispositif global d'organisation inter-services permettant de faire face à tous types d'événements majeurs. L'idée d'un dispositif global d'organisation s'éloigne du strict cadre du plan.

Le recours à cet instrument progressif développe une pratique modernisée de la gestion des situations d'urgence permettant aux autorités publiques d'adapter de façon souple la réponse collective aux attentes de la population.

L'objectif de cette réforme du dispositif ORSEC étant également de permettre une meilleure culture sécurité civile de l'ensemble des acteurs pour améliorer la réactivité en cas d'événements majeurs. Le nouveau plan ORSEC s'appuie sur trois niveaux territoriaux : les départements, les zones de défense et les zones maritimes. Il s'articule autour de trois grands éléments :

1 - Un recensement et une analyse préalable des risques et des conséquences des menaces communs à tous les services obéissant à des approches distinctes pour le département, la zone et la mer.

- 7 -

2 - Le dispositif opérationnel, cœur actif du plan, définissant une organisation unique de gestion d'événement majeur pour la protection générale des populations, distinct pour le département, la zone et la mer mais répondant à une approche et à une articulation identiques. Il repose sur des dispositions générales définissant un dispositif capable de s'adapter à tout type de situation d'urgence, complétées par des dispositions spécifiques propres à certains risques particuliers préalablement identifiés lors du recensement. Cette nouvelle organisation est modulaire (elle comporte des outils utilisables selon les circonstances), progressive (elle est déployée selon l'ampleur de la crise et peut se renforcer), adaptée (aux risques prévisibles recensés) et adaptable (à toute autre situation non scénarisée). L'autorité préfectorale fixe des objectifs et des missions aux différents acteurs qui doivent se structurer et se préparer pour les mettre en œuvre. Les dispositions spécifiques développent les particularités propres aux risques identifiés, notamment les effets des risques, les scénarios, les contre mesures adaptées, les mesures spécifiques d'alerte des populations riveraines selon les dangers ou les actes réflexes des services intervenants.

3 - Les phases de préparation, d'exercices et d'entraînement nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle. La connaissance mutuelle et préalable à l'événement des multiples participants au dispositif ORSEC est indispensable. Il s'agit de préparer à faire travailler ensemble dans des circonstances difficiles les services de l'Etat ou des collectivités territoriales et des personnes privées (associations, entreprises, gestionnaires de réseaux...).

I-4.2 – Solidarité et obligations

L'indemnisation des victimes des catastrophes naturelles

Par la loi du 13 juillet 1982, le législateur a voulu apporter une réponse efficace aux problèmes posés par l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles.

Cette loi repose sur deux principes fondamentaux :

- La solidarité :

Il s'agit d'une garantie obligatoire figurant automatiquement dans les contrats d'assurance garantissant les dommages directs aux biens, aux véhicules terrestres à moteurs ainsi que les pertes d'exploitation couvertes par ces contrats.

L'adjonction de cette couverture aux contrats d'assurance est accompagnée de la perception d'une prime ou cotisation additionnelle individualisée dans l'avis d'échéance du contrat et calculée à partir d'un taux unique défini par l'article A.125-2 du code des Assurances pour chaque catégorie de contrat.

- La prévention des dommages par la responsabilisation des intéressés :

En contrepartie de la garantie offerte au titre de la solidarité, les personnes concernées par l'éventualité d'une catastrophe naturelle ont la responsabilité de mettre en œuvre certaines mesures de prévention.

Sujétions applicables aux particuliers :

Les particuliers sont soumis à différentes sujétions :

- ils doivent d'abord se conformer aux règles de prévention exposées notamment dans le règlement du P.P.R.
- ils doivent ensuite s'assurer, auprès de leur compagnie d'assurance, de la couverture des risques naturels potentiels dont ils peuvent être victimes. Ce contrat d'assurance permet, dès lors que l'état de catastrophe naturelle est constaté, de bénéficier de l'indemnisation prévue par la loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 modifiée, relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles (articles L. 125-1 à L. 125-6 du code des assurances).
- la déclaration de catastrophe naturelle est prononcée par arrêté interministériel au vu de dossiers établis par les communes selon des modèles types et après avis des services compétents (notamment service de la météo) et celui d'une commission interministérielle.
- à compter de la date de publication de cet arrêté au Journal Officiel, les particuliers disposent de 10 jours pour saisir leur compagnie d'assurance.
- enfin, ils ont la charge, en tant que citoyen, d'informer les autorités administratives territorialement compétentes (Maire, Préfet) des risques dont ils ont connaissance.

Les financements par le fonds de prévention des risques naturels majeurs

Créé par la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, le fonds de prévention des risques naturels majeurs était originellement destiné à financer les indemnités d'expropriation des biens exposés à un risque naturel prévisible de mouvement de terrain, d'avalanche ou de crue torrentielle menaçant gravement des vies humaines, ainsi que les dépenses liées à la limitation de l'accès et à la démolition éventuelle de ces biens afin d'en empêcher toute occupation future.

Les possibilités d'intervention du fonds édictées par la loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages ont été élargies par la loi de finances initiales pour 2004.

Ces financements concernent :

- l'expropriation ou l'acquisition amiable de biens exposés à des risques naturels menaçant gravement des vies humaines,
- l'acquisition amiable de certains biens fortement sinistrés à la suite d'une catastrophe naturelle,
- les études et travaux de prévention imposés à certains biens existants par un PPR approuvé,
- les opérations de reconnaissance et les travaux de prévention des risques d'effondrement de cavités souterraines menaçant gravement des vies humaines,
- les études et travaux de prévention contre les risques naturels réalisés par les collectivités territoriales sur le territoire de communes dotées d'un PPR prescrit ou approuvé,
- d'autres mesures de prévention plus spécifiques comme les évacuations temporaires et le relogement des personnes exposées à certains risques naturels majeurs.

La circulaire interministérielle du 23 avril 2007 relative au financement par le fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) de certaines mesures de prévention rappelle les conditions d'éligibilité et les procédures de gestion de ces financements.

CHAPITRE II

La Commune de Martigues

Présentation et Risques prévisibles

Le département des Bouches-du-Rhône offre un paysage particulièrement contrasté. Sa partie occidentale est constituée de plumes (Comtat, Crau, Camargue) d'où surgissent les Alpilles, tandis que sa partie orientale est formée de hauteurs calcaires (Sainte-Victoire, Trévaresse, Estaque, Sainte-Baume) séparées par des bassins où sont concentrées les populations humaines (Arc, Huveaune).

II-1 – Présentation de la commune

La commune fait partie de l'arrondissement de Istres et de la communauté urbaine du pays de Martigues. Elle se situe au sud du département, sa superficie est de 7 144 hectares et sa population, au recensement de 1999, était de 43 497 habitants.

Les formations géologiques "argileuses" qui affleurent plus spécialement sur la commune sont :

Pour la formation fortement exposée :

- les calcaires et marnes noires du Gaegastien
- les calcaires argileux et marneux du Bédoulien

Pour les formations faiblement à moyennement exposées :

- les colluvions et éboulis du Quaternaire,
- les tourbes, limons, sables et vases du Quaternaire
- les sables, molasse et argile du Budigalien,
- le calcaire marneux du Burdigalien
- les conglomérats, grès et calcaires de l'Oligocène-Miocène inférieur,
- les calcaires de Piedautry, argiles et poudingues du Stampien,
- les calcaires, marnes et poudingues du Maestrichtien inférieur,
- les calcaires, argiles et calcaires argileux du Valdo-fuvélien
- les marnes, grès et calcaires marneux du Turonien-Cénomaniens,
- les marno-calcaires, grès et sables du Crétacé supérieur,
- les calcaires argileux et les marnes de l'Hauterivien supérieur (faciès Urgonien),
- les marnes à Toxaster de l'Hauterivien inférieur
- les marnes et calcaires argileux du Jurassique supérieur et Néocomien,(cf. annexe 1).

II-2 - Risques prévisibles

Le Bureau des Recherches Géologiques et Minières (B.R.G.M.) a été chargé de réaliser la carte d'aléa retrait/gonflement des argiles et de la transposer en proposition de zonage réglementaire, pour l'ensemble du département des Bouches-du-Rhône.

L'aléa correspond par définition à la probabilité d'occurrence du phénomène. Il est ici approché de manière qualitative à partir d'une hiérarchisation des formations géologiques argileuses du département vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement. Pour cela, on établit d'abord une carte de susceptibilité, sur la base d'une caractérisation purement physique des formations géologiques à partir des critères suivants :

- la proportion de matériau argileux au sein de la formation (analyse lithologique);
- la proportion de minéraux gonflants dans la phase argileuse (composition minéralogique);
- l'aptitude du matériau à absorber de l'eau (comportement géotechnique).

Pour chacune des formations argileuses ou marneuses identifiées, le niveau d'aléa résulte en définitive de la combinaison du niveau de susceptibilité ainsi obtenu et de la densité de sinistres retrait-gonflement, rapportée à 100 km² de surface d'affleurement réellement urbanisée (pour permettre des comparaisons fiables entre formations).

En définitive, seulement 1,86 % de la superficie du département est située en zone d'aléa fort, tandis que 7,06 % du département est considéré en aléa moyen et 65,83 % en aléa faible. Le reste, soit 25,25 % du département correspond à des zones a priori non argileuses, en principe non exposées aux risques de retrait-gonflement (ce qui n'exclut pas la présence, localement, de poches ou de placages argileux non cartographiés).

II-3 - Géologie

La connaissance de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux passe par une étude détaillée de la géologie du département, en s'attachant particulièrement aux formations géologiques contenant de l'argile (argiles proprement dites mais aussi marnes, altérites, alluvions, limons, sables argileux, tourbes, etc.). Il est en effet important de déterminer, pour chaque formation, la nature lithologique des terrains ainsi que les caractéristiques minéralogiques et géotechniques de leur phase argileuse.

Cette analyse a été effectuée principalement à partir des données déjà disponibles sur le sujet et notamment à partir des cartes géologiques à l'échelle 1/50 000 publiées par le BRGM, complétées par l'analyse de données de sondages contenues dans la Banque de données du Sous-Sol gérée par le BRGM, et par un certain nombre de dossiers géotechniques collectés dans les bureaux d'étude. Elle reflète donc l'état actuel des connaissances sur la géologie des formations superficielles des Bouches-du-Rhône, mais est susceptible d'évoluer au fur et à mesure de l'acquisition de nouvelles données locales sur le proche sous-sol.

Les formations géologiques affleurantes ou sub-affleurantes dans le département et considérées comme argileuses (au sens le plus large), sont brièvement décrites en annexe 1, après regroupement d'unités stratigraphiquement distinctes, mais dont les caractéristiques lithologiques, et donc le comportement supposé vis-à-vis du retrait-gonflement, sont comparables.

La carte géologique des formations argileuses et marneuses est une carte synthétique qui résulte d'une analyse interprétative à partir des connaissances actuellement disponibles.

Cette synthèse géologique départementale montre que près d'environ 80% de la superficie du département est concernée par des formations à dominante argileuse plus ou moins marquée, et donc soumises à un risque potentiel de retrait-gonflement.

Les principales formations argileuses ou marneuses qui affleurent dans le département des Bouches-du-Rhône sont, par ordre d'importance décroissante en terme de superficie, les *Tourbes, limons, sables et vases (Quaternaire)* (20,31 % de la superficie du département), les *Alluvions à limons argileux (Quaternaire)* (13,72 %), les *Colluvions (Quaternaire)* (10,11 %), les *Alluvions et cônes de déjection (Quaternaire)* (5,02 %), les *Marnes et calcaires argileux de l'Hauterivien supérieur (faciès Urgonien)* (3,79 %) et les *Calcaires de Piédaury, argiles et poudingues du Stampien* (2,06 %).

II-4 - Hydrogéologie

Les fluctuations du niveau des nappes phréatiques peuvent avoir une incidence sur la teneur en eau (dessiccation ou imbibition) dans certaines formations à alternance argilo-sableuse, et contribuer ainsi au déclenchement ou à l'aggravation de mouvements de terrain différentiels.

Dans le département des Bouches-du-Rhône, ce sont essentiellement les nappes alluviales qui vont avoir une influence importante sur le retrait-gonflement des sols. En effet, les autres aquifères, notamment au niveau des plateaux, sont suffisamment profonds pour n'avoir que peu d'influence sur la teneur en eau de la tranche superficielle du sol, laquelle est soumise au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Ainsi, les alluvions récentes, qui correspondent au lit majeur des cours d'eau, sont largement baignées par la nappe alluviale, ce qui atténue le phénomène de retrait, puisque des remontées capillaires vont limiter la dessiccation. Cependant, les niveaux sablo-graveleux, à fortes perméabilités, peuvent être dénoyés, ce qui est de nature à aggraver la dessiccation de niveaux argileux sous-jacents, en cas de sécheresse prolongée.

II-5 - Description des phénomènes

Le phénomène de retrait-gonflement concerne exclusivement les sols à dominante argileuse. Ce sont des sols fins comprenant une proportion importante de minéraux argileux et le plus souvent dénommés "argiles", "glaises", "marnes" ou "limons". Ils sont caractérisés notamment par une consistance variable en fonction de la quantité d'eau qu'ils renferment: plastiques, collant aux mains, lorsqu'ils sont humides, durs et parfois pulvérulents à l'état desséché.

Ainsi par leur structure particulière, certains minéraux argileux présentent de très fortes amplitudes de gonflement lorsque leur teneur en eau augmente et, inversement se rétractent en période de sécheresse. Ces variations de volume sont rarement uniformes et se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation (et à la succion des racines d'arbres) et ceux qui en sont protégés.

Retrait et gonflement sont deux mécanismes liés. Il arrive que leurs effets se compensent (des fissures apparues en été se referment parfois en hiver), mais la variabilité des propriétés mécaniques des sols de fondations et l'hétérogénéité des structures (et des régimes de contraintes) font que les phénomènes sont rarement complètement réversibles.

L'intensité de ces variations de volume, ainsi que la profondeur de terrain affectée par ces mouvements de "retrait-gonflement" dépendent essentiellement :

- des caractéristiques du sol (nature, géométrique, hétérogénéité);
- de l'épaisseur de sol concernée par des variations de teneurs en eau: plus la couche concernée par ces variations est épaisse, plus les mouvements en surface seront importants. L'amplitude des déformations s'amortit cependant assez rapidement avec la profondeur et on considère généralement qu'au-delà de 3 à 5 m, le phénomène s'atténue, car les variations saisonnières de teneurs en eau deviennent négligeables;
- de l'intensité des facteurs climatiques (amplitude et surtout durée des périodes de déficit pluviométrique...);
- de facteurs d'environnement tels que :
 - * la végétation;
 - * la topographie (pente);
 - * la présence d'eaux souterraines (nappe, source...);
 - * l'exposition (influence sur l'amplitude des phénomènes d'évaporation).

Remarque: le rôle de la végétation dans l'apparition des désordres sur des terrains argileux en période de sécheresse est avéré. L'absorption d'eau par le système racinaire des végétaux crée une dépression locale dans le sol. Cette dépression crée un gradient qui permet un rééquilibrage des teneurs en eau. Or dans les terrains argileux très peu perméables, ce rééquilibrage est très lent et on peut constater des variations en eau saisonnières importantes et progressives. En période de bilan hydrique négatif, une fondation située dans le domaine d'influence de l'arbre subira une distorsion verticale et horizontale. Les mécanismes s'inversent quand le bilan hydrique redevient positif. La distance et la profondeur d'action de la végétation dépendent de paramètres comme l'espèce, la croissance de l'arbre, du climat.

Les dégâts observés en France concernent principalement le bâti individuel. En effet des maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent parfois mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées. Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles ne sont pas seulement d'ordre esthétique mais peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables.

Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, notamment quand il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux.

Manifestation des désordres

➤ **Concerne surtout les maisons individuelles**

- constructions légères de plain-pied
- dalle sur terre-plein
- fondations continues peu profondes (< 50 cm)
- arbres à proximité



➤ **Désordres observés**

- fissuration des structures
- distorsion des ouvertures
- rupture de canalisations
- décloisonnement des bâtiments annexes
- etc...

Service Aménagement et Risques Naturels
22 mars 2004

 **brgm**

II-6 - Sinistres observés dans le département

Entre 1989 et 2003, 50 des 119 communes que compte le département des Bouches-du-Rhône (soit 42% d'entre elles) ont été reconnues en état de catastrophe naturelle au titre de mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Le nombre total de sites de sinistres recensés et localisés par le BRGM dans le cadre de l'étude départementale d'aléa s'élève à 3 711, répartis dans 76 communes : ce nombre constitue une estimation approchée, quoique vraisemblablement minorée, de la réalité. D'après les données de la Caisse Centrale de Réassurance (octobre 2003), le département des Bouches-du-Rhône est classé en 7^{ème} position des départements français en terme de coût d'indemnisation des sinistres retrait-gonflement des argiles.

Les périodes prises en compte dans ces arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle s'étalent entre mai 1989 et juin 2002. Le nombre total d'occurrences (nombre de périodes ayant fait l'objet d'une reconnaissance en distinguant commune par commune) s'élève à 105.

La commune de Martigues compte aujourd'hui 5 arrêtés de catastrophe naturelle et 70 sinistres recensés dans l'étude de cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles réalisée sur l'ensemble du département en 2004 et mise à jour en 2007 (rapports disponibles sur le site : www.argiles.fr). La commune est soumise à l'aléa retrait-gonflement sur près de 60% de sa superficie.

II-7 - Caractérisation de l'aléa

L'approche du phénomène de retrait-gonflement des argiles et sa cartographie de l'aléa proprement dit sont basées principalement sur :

- l'analyse et l'interprétation, des cartes géologiques au 1/50 000^e éditées par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), des renseignements obtenus lors de campagnes de reconnaissance de sol par sondages et des documents réalisés par différents bureaux d'études, à partir desquels il a été établi une carte des formations argileuses,
- la synthèse d'informations concernant la susceptibilité des différentes formations à prédominance mameuse ou argileuse (lithologie, minéralogie, essais de laboratoire et géotechniques),
- l'inventaire et la localisation des sinistres engendrés par des mouvements de terrain liés aux tassements différentiels des sols consécutifs au processus de sécheresse réhydratation.

La carte d'aléa a été établie à partir de la carte synthétique des formations argileuses au sens large, après hiérarchisation de ces dernières en tenant compte d'une part de la susceptibilité des terrains au phénomène de retrait-gonflement et d'autre part de la probabilité d'occurrence du phénomène qui a été évaluée à partir du recensement des sinistres en calculant pour chaque formation considérée une densité de sinistres rapportée à la surface d'affleurement réellement urbanisée.

Pour ce PPR trois niveaux d'aléa, estimés de façon qualitative, ont été retenus :

- fort
- moyen,
- faible.

La carte d'aléa retrait-gonflement des argiles du département des Bouches-du-Rhône dont l'échelle de validité est le 1/ 50 000 est le point de départ pour l'élaboration du plan de zonage réglementaire du plan de prévention des risques, en vue d'attirer l'attention des constructeurs et maîtres d'ouvrages sur la nécessité de respecter les règles constructives préventives dans les zones soumises à l'aléa retrait-gonflement des argiles et en fonction du niveau de celui-ci.

Remarques : Il n'est toutefois pas exclu que, sur des secteurs d'aléa a priori nul, se trouvent localement des zones argileuses d'extension limitée, notamment due à l'hétérogénéité de certaines formations essentiellement sableuses présentant des lentilles argileuses ou à l'altération localisée de formations carbonatées. Ces placages ou lentille argileuses non cartographiés sur les cartes géologiques sont susceptibles de provoquer localement des sinistres.

II-8 - Caractérisation des enjeux et vulnérabilité

Dans le cas particulier du phénomène de retrait-gonflement des argiles, les zones concernées, même soumises à un aléa considéré comme fort restent constructibles.

La lenteur et la faible amplitude des déformations observées pour ce genre de phénomène sont sans danger réel pour les vies humaines bien que les dégâts aux constructions individuelles et ouvrages fondés superficiellement peuvent être localement très conséquents.

Toutefois, l'importance et la vulnérabilité du parc immobilier concerné par ce type de phénomène (bâtiments privés ou publics) ainsi que le coût relativement élevé des réparations des dommages nécessitent la mise en œuvre de mesures techniques de prévention.

Pour informer la population des communes les plus sensibles et faire connaître ces mesures, souvent simples à mettre en place et peu coûteuses, l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques (PPR) peut être une des solutions les plus efficaces.

Ces plans de prévention présentent l'avantage de pouvoir être rapidement et simplement réalisés. Du fait de l'importance des informations et des données techniques disponibles (études et reconnaissances géotechniques, rapports de compagnies d'assurance etc....), il s'avère que ce type de document peut être établi à un coût relativement réduit.

La réglementation ainsi éditée concerne essentiellement les maisons neuves et les prescriptions sont principalement des dispositions constructives, non exhaustives, qui viennent compléter les documents normatifs en vigueur (NF - DTU).

Quelques recommandations ou consignes s'appliquent toutefois aux bâtiments existants et ont pour objectif de ne pas aggraver la vulnérabilité de ces derniers vis à vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Le tracé du zonage réglementaire réalisé pour la commune a été extrapolé directement à partir de la carte d'aléa départementale en intégrant une marge de sécurité de 50 mètres de largeur afin de tenir compte de l'imprécision des contours, valides à l'échelle du 1/50 000°. Cette transcription automatique de la carte d'aléa en zonage réglementaire à l'échelle de la commune constitue le meilleur compromis coût/efficacité pour l'élaboration de ce PPR en fonction des connaissances actuelles. Il est à noter que seule une étude géotechnique à la parcelle peut permettre d'établir un diagnostic définitif quant à la nature précise du sol et au degré réel d'exposition au phénomène de retrait-gonflement.

Le plan de zonage a été établi sur un fond cartographique extrait des cartes de l'Institut Géographique National (IGN) à l'échelle du 1/25 000° et agrandi à l'échelle du 1/10 000°.

CHAPITRE III

Le zonage réglementaire du P.P.R.

Les principes généraux de la délimitation des zones réglementaires reposent principalement sur le croisement de la carte des aléas et de la vulnérabilité des enjeux. Ainsi les zones de la ville densément occupées par des immeubles collectifs et des grands ensembles ne présentent pas une vulnérabilité avérée aux phénomènes considérés car ce type de construction est en général toujours soumis à des études géotechniques préalables et est doté de fondations assez profondes pour ne pas être exposées aux tassements différentiels des phénomènes de retrait/gonflement des argiles.

Les zones d'aléa faible et moyen sont regroupées sous une même zone réglementaire car la différence des deux niveaux d'aléa n'est pas la gravité des dommages susceptibles de s'y produire (et donc les mesures minimales de prévention qu'il convient d'appliquer) mais la répartition statistiques des sinistres: relativement rares et localisés dans les zones d'aléa faible, plus fréquent et plus régulièrement répartis dans les zones d'aléa moyen. Ainsi il n'est pas envisageable de prescrire des dispositions préventives moins contraignantes dans les secteurs d'aléa faible car ces dispositions pourraient s'avérer insuffisantes ou mal adaptées localement.

Le tracé du zonage réglementaire réalisé pour la ville, par le BRGM, a été extrapolé directement à partir de la carte d'aléa départementale en intégrant une marge de sécurité de 50 mètres de largeur afin de tenir compte de l'imprécision des contours, valides à l'échelle du 1/50 000°.

Cette transcription de la carte d'aléa en zonage réglementaire à l'échelle de la commune constitue le meilleur compromis coût/efficacité pour l'élaboration de ce PPR en fonction des connaissances actuelles. Il est à noter que seule une étude géotechnique à la parcelle peut permettre d'établir un diagnostic définitif quant à la nature précise du sol et au degré réel d'exposition au phénomène de retrait-gonflement.

En application du décret n° 95-1089 du 5 Octobre 1995, deux zones bleues (B1 et B2) ont été définies sur la commune.

- La zone B1 correspond aux secteurs soumis à un aléa fort,
- La zone B2 correspond aux secteurs soumis aux aléas moyen à faible

Le plan de zonage et le règlement du PPR précise les mesures de prévention associées à chaque zone du document cartographique, en distinguant les projets nouveaux, déclinés suivants les zones, les mesures sur l'existant et les mesures de prévention de protection et de sauvegarde qui s'appliquent transversalement à ces zones. Ces mesures sont pour l'essentiel des règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoût notable.

Dans le cas particulier du phénomène de retrait-gonflement des argiles, les zones concernées, même soumises à un aléa considéré comme fort restent constructibles. En effet la lenteur et la faible amplitude des déformations observées pour ce genre de phénomène sont sans danger réel pour les vies

humaines alors que les dégâts aux constructions individuelles et ouvrages fondés superficiellement peuvent être localement très conséquents.

L'importance et la vulnérabilité du parc immobilier concerné par ce type de phénomène (bâtiments privés ou publics) ainsi que le coût relativement élevé des réparations des dommages nécessitent la mise en œuvre de mesures techniques de prévention.

Il s'agit donc avant tout de rappeler un certain nombre de règles de l'art des constructions qui vont permettre à celles-ci de pouvoir résister aux tassements différentiels qui pourraient survenir compte tenu de la nature du sol fondation. D'après des études menées sur des bâtiments sinistrés, il apparaît que les désordres résultent déjà souvent du non-respect de ces règles.

La réglementation ainsi éditée concerne essentiellement les maisons neuves et les prescriptions sont principalement des dispositions constructives, non exhaustives, qui viennent compléter les documents normatifs en vigueur (NF - DTU).

Quelques recommandations ou consignes s'appliquent toutefois aux bâtiments existants et ont pour objectif de ne pas aggraver la vulnérabilité de ces derniers vis à vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Certaines mesures visent donc à assurer la stabilité de la construction au regard du risque avéré de tassements différentiels. Elles couvrent la conception, le pré dimensionnement et l'exécution des fondations. A ces mesures, s'ajoutent des mesures visant à assurer une homogénéité d'ancrage, la rigidification de la structure ainsi qu'une limitation des variations hydriques au droit des fondations.

Pour limiter des variations de la teneur en eau des sols à proximité des fondations, il est important lors de la mise en place de projets nouveaux mais aussi pour des constructions existantes de respecter certaines règles comme s'affranchir de l'incidence de la végétation, limiter au maximum les infiltrations d'eau aux abords des constructions (rupture de canalisation, rejets directs des eaux usées et pluviales...), lutter contre l'évaporation de l'eau du sol...



1 BIS CHEMIN DE LA MONTALETTE, 13011
MARSEILLE
Tél. : 06.15.24.01.57 / 06.09.98.81.09
Email : massiliadiag@gmail.com

Demande d'information pour la réalisation du DPE

Numéro de dossier : 2509/754
Référence réglementaire : Arrêté du 31 mars 2021

MARSEILLE, le 15/09/2025

Réf. Dossier : 2509/754 - SCI SPACC

Madame, Monsieur

Nous avons été mandatés afin de réaliser le Diagnostic de Performance Energétique de son bien situé **Chemin de Paradis**
Résidence Paradis Parc, 13500 MARTIGUES, Lot numéro 644/ 804, Bat. D; Etage 1.

Vous trouverez ci-joint un tableau regroupant les informations dont nous avons besoin pour la réalisation de notre mission.

Nous vous remercions de bien vouloir nous adresser par retour (courrier, fax ou mail) ces documents afin de nous permettre de rédiger notre rapport de diagnostic.

En vous remerciant par avance de votre réactivité, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

MASSILIA DIAG
Cyrielle CIANO

MARSEILLE, le 15/09/2025

MASSILIA DIAG
 Cyrielle CIANO
 1 BIS CHEMIN DE LA MONTADETTE
 13011 MARSEILLE

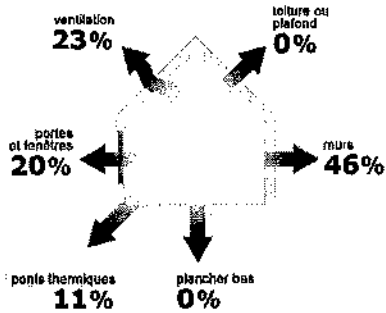
Documents demandés pour le dossier 2509/754 :

	Maison Individuelle	Immeuble collectifs
Informations générales		
Coordonnées propriétaire des installations communes ou syndic		X
Plans de la maison, de l'appartement, de l'immeuble	X	X
Année de construction du bien (impôt, acte notarié, ...)	X	X
Taxe d'habitation	X	
Informations techniques		
Documents techniques des matériaux installés s'ils sont joignables au bien (via une facture associée, ...)	X	X
Ancien DPE et documents associés (informatif)	X	X
Étude thermique initiale (si réalisée)	X	X
Diagnostic thermique du bien (si réalisé)	X	X
Factures des travaux réalisés ces 20 dernières années (si travaux réalisés)	X	X
Justificatif crédit d'impôt (si travaux réalisés)	X	X
Informations des équipements (Chauffages, ECS, ventilation)		
Surface habitable de la maison individuelle	X	
Surface habitable de l'immeuble et des appartements		X (si installations collectives)
Description des installations de la maison ou de l'appartement	X	X (si installations individuelles)
Descriptif des installations collectives de l'immeuble		X
Nombre de niveaux concernés par les installations de chauffages / ECS	X	X
Justificatifs d'entretien des installations	X	X

Restant à votre disposition, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

MASSILIA DIAG
 Cyrielle CIANO

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



Système de ventilation en place



Confort d'été (hors climatisation)*



Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :



logement traversant

Pour améliorer le confort d'été :



Équipez les fenêtres de votre logement de volets extérieurs ou brise-soleil.

Production d'énergies renouvelables

Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergie renouvelable.

Diverses solutions existent :

- pompe à chaleur
- chauffe-eau thermodynamique
- panneaux solaires photovoltaïques
- panneaux solaires thermiques
- géothermie
- réseau de chaleur ou de froid vertueux
- chauffage au bois

*Le niveau de confort d'été présenté ici s'applique uniquement aux caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte).

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage	Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
chauffage	Gaz Naturel 16 800 (16 800 à 6.1.)	entre 1 320 € et 1 800 €	71 %
eau chaude	Gaz Naturel 5 638 (5 638 à 6.1.)	entre 440 € et 610 €	24 %
refroidissement			0 %
éclairage	Electrique 411 (179 à 6.1.)	entre 50 € et 80 €	3 %
ventilateurs	Electrique 490 (213 à 6.1.)	entre 30 € et 50 €	2 %
énergie totale pour les usages recensés :	23 340 kWh (22 830 kWh à 6.1.)	entre 1 840 € et 2 540 € par an	

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 124ℓ par jour.

* Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

4.1. → Énergie finale
Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris) conformément à :

* Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements...

À l'unité du 31 mars 2021 en vigueur lors de l'établissement du DPE.

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -22% sur votre facture soit -435€ par an

Astuces

- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17° la nuit.



Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

Astuces

- Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
- Aérez votre logement la nuit.



Consommation recommandée → 124ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (2-3 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ

51ℓ consommés en moins par jour, c'est -26% sur votre facture soit -186€ par an

Astuces





- Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
- Réduisez la durée des douches.








En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie :

Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements

Vue d'ensemble du logement





	description	isolation
 Murs	Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur l'extérieur / Inconnu (à structure lourde) donnant sur l'extérieur / Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur / Inconnu (à structure lourde) donnant sur un espace tampon solarisé (véranda, loggia fermée)	insuffisante
 Plancher bas	Dalle béton donnant sur un local chauffé	Sans objet
 Toiture/plafond	Dalle béton donnant sur un local chauffé	Sans objet
 Portes et fenêtres	Fenêtres battantes bois, simple vitrage sans protection solaire Portes-fenêtres battantes bois, simple vitrage sans protection solaire Porte(s) bois opaque pleine	insuffisante

Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	Chaudière collective gaz classique installée avant 1981. Emetteur(s): radiateur monotube sans robinet thermostatique
 Eau chaude sanitaire	Combiné au système de chauffage
 Climatisation	Néant
 Ventilation	Ventilation naturelle par conduit
 Pilotage	Sans système d'intermittence

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.

	type d'entretien
 Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
 Radiateur	Laisser les robinets thermostatiques en position ouverte en fin de saison de chauffe. Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur. Purger les radiateurs s'il y a de l'air.
 Ventilation	Nettoyer régulièrement les bouches. Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

Selon la configuration, certaines recommandations relèvent de la copropriété ou du gestionnaire de l'immeuble.

Recommandations d'amélioration de la performance



Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack **1** de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack **2** d'aller vers un logement très performant.






Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux **1** + **2** ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack **1** avant le pack **2**). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

1

Les travaux essentiels




Montant estimé : 7600 à 11400€

Lot	Description	Performance recommandée
 Mur	Isolation des murs par l'intérieur. Avant d'isoler un mur, vérifiez qu'il ne présente aucune trace d'humidité.	$R > 4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K} / \text{W}$
 Chauffage	Remplacer la chaudière actuelle par une chaudière gaz à condensation. Δ Travaux à réaliser par la copropriété	Rendement PCS = 92%
 Eau chaude sanitaire	Système actualisé en même temps que le chauffage Δ Travaux à réaliser par la copropriété	Rendement PCS = 92%

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : 22100 à 33100€

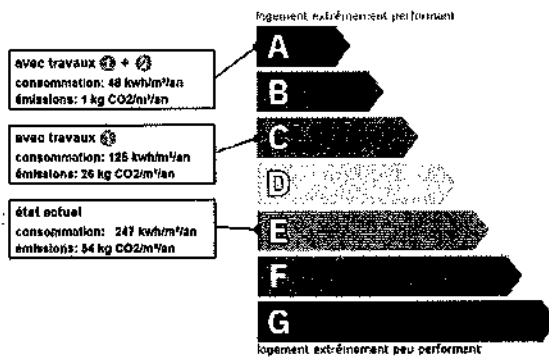
Lot	Description	Performance recommandée
 Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. Remplacer les portes par des menuiseries plus performantes. Δ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété Δ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$U_w = 1,3 \text{ W} / \text{m}^2 \cdot \text{K}$, $S_w = 0,42$ $U_d = 1,3 \text{ W} / \text{m}^2 \cdot \text{K}$
 Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/eau double service chauffage et ECS. Δ Travaux à réaliser par la copropriété	SCOP = 4
 Eau chaude sanitaire	Système actualisé en même temps que le chauffage Mettre en place un système Solaire Δ Travaux à réaliser par la copropriété	COP = 4

Commentaires :

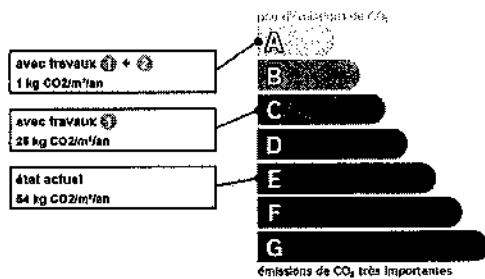
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



France Rénov'

Préparez votre projet !

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'équipements.

01 800 800 700 (sans appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des «passoires énergétiques» d'ici 2028.

DPE / ANNEXES

Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr).

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :

B.2.C - 24 rue des Prés 67380 LINGOLSHEIM

Référence du logiciel utilisé : **LCIEL Diagnostics v4 (Moteur BBS Stama: 2024.6.1.0)**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Référence du DPE : **2509/754**

Néant

Date de visite du bien : **15/09/2025**

Invariant fiscal du logement : **N/A**

Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale AP, Parcelle(s) n° 192/ 193/**

194

Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**

Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

Le **surface de référence** d'un logement est la surface habitable du logement au sens de l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation, à laquelle sont ajoutées les surfaces des vérandas chauffées ainsi que les surfaces des locaux chauffés pour l'usage principal d'occupation humaine, d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 mètres.

Explications personnalisées sur les éléments pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles :

Néant

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	13 Bouches du Rhône
Altitude	<input checked="" type="checkbox"/> Donnée en type	3 m
Type de bien	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	<input checked="" type="checkbox"/> Estimé	1948 - 1974
Surface de référence du logement	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	94,28 m ²
Surface de référence de l'immeuble	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	12916 m ² (estimée à partir des tantièmes de copropriété)
Nombre de niveaux du logement	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	5
Hauteur moyenne sous plafond	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	2,5 m

Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur 1 Sud, Est	Surface du mur	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré 17,23 m ²
	Type d'adjacence	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré l'extérieur
	Matériau mur	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré non
	Umur0 (paroi inconnue)	<input checked="" type="checkbox"/> Valeur par défaut 2,5 W/m ² .K
Mur 2 Nord, Ouest	Surface du mur	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré 19,7 m ²
	Type d'adjacence	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré l'extérieur
	Matériau mur	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré non
Umur0 (paroi inconnue)	<input checked="" type="checkbox"/> Valeur par défaut 2,5 W/m ² .K	
Mur 3 Sud, Ouest	Surface du mur	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré 1,83 m ²
	Type d'adjacence	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré l'extérieur
	Matériau mur	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré Inconnu (à structure lourde)

	Isolation	⊖	Observé / mesuré	Inconnue
	Année de construction/rénovation	X	Valeur par défaut	1948 - 1974
	U _{mur0} (paroi inconnue)	X	Valeur par défaut	2,5 W/m².K
Mur 4 Nord, Est	Surface du mur	⊖	Observé / mesuré	25,63 m²
	Type d'adjacence	⊖	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	⊖	Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	⊖	Observé / mesuré	non
	U _{mur0} (paroi inconnue)	X	Valeur par défaut	2,5 W/m².K
Mur 5 Sud, Ouest	Surface du mur	⊖	Observé / mesuré	6,55 m²
	Type d'adjacence	⊖	Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Alu	⊖	Observé / mesuré	0,24 m²
	Etat isolation des parois Alu	⊖	Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	⊖	Observé / mesuré	2 m²
	Etat isolation des parois Aue	⊖	Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur	⊖	Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
Mur 6 Sud, Ouest	Isolation	⊖	Observé / mesuré	non
	U _{mur0} (paroi inconnue)	X	Valeur par défaut	2,5 W/m².K
	Surface du mur	⊖	Observé / mesuré	5,21 m²
	Type d'adjacence	⊖	Observé / mesuré	un espace tampon solarisé (vérande, loggia fermée)
	Orientation ETS	⊖	Observé / mesuré	Sud, Sud-Est ou Sud-Ouest
	Isolation parois donnant sur ETS	⊖	Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur	⊖	Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
Plancher	Isolation	⊖	Observé / mesuré	Inconnue
	Année de construction/rénovation	X	Valeur par défaut	1948 - 1974
	U _{mur0} (paroi inconnue)	X	Valeur par défaut	2,5 W/m².K
	Surface de plancher bas	⊖	Observé / mesuré	89,44 m²
	Type d'adjacence	⊖	Observé / mesuré	un local chauffé
Plafond	Type de pb	⊖	Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation: oui / non / Inconnue	⊖	Observé / mesuré	Inconnue
	Année de construction/rénovation	X	Valeur par défaut	1948 - 1974
	Surface de plancher haut	⊖	Observé / mesuré	89,44 m²
	Type d'adjacence	⊖	Observé / mesuré	un local chauffé
Fenêtre 1 Sud	Type de ph	⊖	Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation	⊖	Observé / mesuré	Inconnue
	Année de construction/rénovation	X	Valeur par défaut	1948 - 1974
	Surface de baies	⊖	Observé / mesuré	2,72 m²
	Placement	⊖	Observé / mesuré	Mur 1 Sud, Est
	Orientaion des baies	⊖	Observé / mesuré	Sud
	Inclinaison vitrage	⊖	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	⊖	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	⊖	Observé / mesuré	Bois
	Type de vitrage	⊖	Observé / mesuré	simple vitrage
	Positionnement de la menuiserie	⊖	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	⊖	Observé / mesuré	lp: 5 cm
Type volets	⊖	Observé / mesuré	Pas de protection solaire	
Type de masques proches	⊖	Observé / mesuré	Absence de masque proche	
Type de masques lointains	⊖	Observé / mesuré	Absence de masque lointain	

Fenêtre 2 Nord	Surface de baies	⊕ Observé / mesuré	4,68 m ²
	Placement	⊕ Observé / mesuré	Mur 2 Nord, Ouest
	Orientation des baies	⊕ Observé / mesuré	Nord
	Inclinaison vitrage	⊕ Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	⊕ Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	⊕ Observé / mesuré	Bois
	Type de vitrage	⊕ Observé / mesuré	simple vitrage
	Positionnement de la menuiserie	⊕ Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	⊕ Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	⊕ Observé / mesuré	Pas de protection solaire
	Type de masques proches	⊕ Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	⊕ Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Fenêtre 3 Nord	Surface de baies	⊕ Observé / mesuré	0,52 m ²
	Placement	⊕ Observé / mesuré	Mur 2 Nord, Ouest
	Orientation des baies	⊕ Observé / mesuré	Nord
	Inclinaison vitrage	⊕ Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	⊕ Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	⊕ Observé / mesuré	Bois
	Type de vitrage	⊕ Observé / mesuré	simple vitrage
	Positionnement de la menuiserie	⊕ Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	⊕ Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	⊕ Observé / mesuré	Pas de protection solaire
	Type de masques proches	⊕ Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	⊕ Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Porte-fenêtre Sud	Surface de baies	⊕ Observé / mesuré	4,35 m ²
	Placement	⊕ Observé / mesuré	Mur 1 Sud, Est
	Orientation des baies	⊕ Observé / mesuré	Sud
	Inclinaison vitrage	⊕ Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	⊕ Observé / mesuré	Portes-fenêtres battantes
	Type menuiserie	⊕ Observé / mesuré	Bois
	Type de vitrage	⊕ Observé / mesuré	simple vitrage
	Positionnement de la menuiserie	⊕ Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	⊕ Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	⊕ Observé / mesuré	Pas de protection solaire
	Type de masques proches	⊕ Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	⊕ Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Porte 1	Surface de porte	⊕ Observé / mesuré	1,49 m ²
	Placement	⊕ Observé / mesuré	Mur 3 Sud, Ouest
	Type d'adjacence	⊕ Observé / mesuré	l'extérieur
	Nature de la menuiserie	⊕ Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte	⊕ Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	Présence de joints d'étanchéité	⊕ Observé / mesuré	non
	Positionnement de la menuiserie	⊕ Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	⊕ Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Porte 2	Surface de porte	⊕ Observé / mesuré	1,69 m ²
	Placement	⊕ Observé / mesuré	Mur 5 Sud, Ouest
	Type d'adjacence	⊕ Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur

	Surface Alu	⓪	Observé / mesuré	6,24 m²
	Etat isolation des parois Alu	⓪	Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	⓪	Observé / mesuré	2 m²
	Etat isolation des parois Aue	⓪	Observé / mesuré	non isolé
	Nature de la menuiserie	⓪	Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte	⓪	Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	Présence de joints d'étanchéité	⓪	Observé / mesuré	non
	Positionnement de la menuiserie	⓪	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	⓪	Observé / mesuré	lp: 5 cm
Porte 3	Surface de porte	⓪	Observé / mesuré	1,49 m²
	Placement	⓪	Observé / mesuré	Mur 6 Sud, Ouest
	Type d'adjacence	⓪	Observé / mesuré	un espace tampon solarisé (véranda, loggia fermée)
	Orientation ETS	⓪	Observé / mesuré	Sud, Sud-Est ou Sud-Ouest
	Isolation parois donnant sur ETS	⓪	Observé / mesuré	non isolé
	Nature de la menuiserie	⓪	Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte	⓪	Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	Présence de joints d'étanchéité	⓪	Observé / mesuré	non
	Positionnement de la menuiserie	⓪	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	⓪	Observé / mesuré	lp: 5 cm
Pont Thermique 1	Type de pont thermique	⓪	Observé / mesuré	Mur 1 Sud, Est / Fenêtre 1 Sud
	Type isolation	⓪	Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT	⓪	Observé / mesuré	9,3 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	⓪	Observé / mesuré	lp: 5 cm
Pont Thermique 2	Position menuiseries	⓪	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Type de pont thermique	⓪	Observé / mesuré	Mur 1 Sud, Est / Porte-facile Sud
	Type isolation	⓪	Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT	⓪	Observé / mesuré	6,2 m
Pont Thermique 3	Largeur du dormant menuiserie Lp	⓪	Observé / mesuré	lp: 5 cm
	Type de pont thermique	⓪	Observé / mesuré	Mur 2 Nord, Ouest / Fenêtre 2 Nord
	Type isolation	⓪	Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT	⓪	Observé / mesuré	14 m
Pont Thermique 4	Position menuiseries	⓪	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Type de pont thermique	⓪	Observé / mesuré	Mur 2 Nord, Ouest / Fenêtre 3 Nord
	Type isolation	⓪	Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT	⓪	Observé / mesuré	2,9 m
Pont Thermique 5	Largeur du dormant menuiserie Lp	⓪	Observé / mesuré	lp: 5 cm
	Type de pont thermique	⓪	Observé / mesuré	Mur 3 Sud, Ouest / Porte 1
	Type isolation	⓪	Observé / mesuré	inconnue
	Longueur du PT	⓪	Observé / mesuré	4,8 m
Pont Thermique 6	Position menuiseries	⓪	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Type de pont thermique	⓪	Observé / mesuré	Mur 6 Sud, Ouest / Porte 2
	Type isolation	⓪	Observé / mesuré	non isolé

	Longueur du PT	⊕	Observé / mesuré	4,9 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	⊕	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	⊕	Observé / mesuré	au nu Intérieur
Pont Thermique 7	Type de pont thermique	⊕	Observé / mesuré	Mur 6 Sud, Ouest / Porte 3
	Type isolation	⊕	Observé / mesuré	Inconnue
	Longueur du PT	⊕	Observé / mesuré	4,9 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	⊕	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	⊕	Observé / mesuré	au nu Intérieur
Pont Thermique 8	Type PT	⊕	Observé / mesuré	Mur 1 Sud, Est / Plafond
	Type isolation	⊕	Observé / mesuré	non isolé / inconnue
	Longueur du PT	⊕	Observé / mesuré	1,9 m
Pont Thermique 9	Type PT	⊕	Observé / mesuré	Mur 1 Sud, Est / Plancher Int.
	Type isolation	⊕	Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	⊕	Observé / mesuré	5,5 m
Pont Thermique 10	Type PT	⊕	Observé / mesuré	Mur 1 Sud, Est / Plancher
	Type isolation	⊕	Observé / mesuré	non isolé / inconnue
	Longueur du PT	⊕	Observé / mesuré	1,9 m
Pont Thermique 11	Type PT	⊕	Observé / mesuré	Mur 2 Nord, Ouest / Plafond
	Type isolation	⊕	Observé / mesuré	non isolé / inconnue
	Longueur du PT	⊕	Observé / mesuré	1,9 m
Pont Thermique 12	Type PT	⊕	Observé / mesuré	Mur 2 Nord, Ouest / Plancher Int.
	Type isolation	⊕	Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	⊕	Observé / mesuré	6,3 m
Pont Thermique 13	Type PT	⊕	Observé / mesuré	Mur 2 Nord, Ouest / Plancher
	Type isolation	⊕	Observé / mesuré	non isolé / inconnue
	Longueur du PT	⊕	Observé / mesuré	1,9 m
Pont Thermique 14	Type PT	⊕	Observé / mesuré	Mur 3 Sud, Ouest / Plancher Int.
	Type isolation	⊕	Observé / mesuré	inconnue / non isolé
	Longueur du PT	⊕	Observé / mesuré	0,6 m
Pont Thermique 15	Type PT	⊕	Observé / mesuré	Mur 4 Nord, Est / Plafond
	Type isolation	⊕	Observé / mesuré	non isolé / inconnue
	Longueur du PT	⊕	Observé / mesuré	2 m
Pont Thermique 16	Type PT	⊕	Observé / mesuré	Mur 4 Nord, Est / Plancher Int.
	Type isolation	⊕	Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	⊕	Observé / mesuré	6,2 m
Pont Thermique 17	Type PT	⊕	Observé / mesuré	Mur 4 Nord, Est / Plancher
	Type isolation	⊕	Observé / mesuré	non isolé / inconnue
	Longueur du PT	⊕	Observé / mesuré	2 m

Systèmes

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée	
Ventilation	Type de ventilation	⊕	Observé / mesuré	Ventilation naturelle par conduit
	Façades exposées	⊕	Observé / mesuré	plusieurs
	Logement Traversant	⊕	Observé / mesuré	oui
Chauffage	Type d'installation de chauffage	⊕	Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Nombre de niveaux desservis	⊕	Observé / mesuré	1
	Type générateur	⊕	Observé / mesuré	Gas Naturel - Chaudière gaz classique installée avant 1981

Année installation générateur	<input checked="" type="checkbox"/>	Valeur par défaut	1948 - 1974
Energie utilisée	<input type="checkbox"/>	Observé / mesuré	Gaz Naturel
Cper (présence d'une ventouse)	<input type="checkbox"/>	Observé / mesuré	non
Présence d'une veilleuse	<input type="checkbox"/>	Observé / mesuré	non
Chaudière murale	<input type="checkbox"/>	Observé / mesuré	non
Présence d'une régulation/Ajust. T° Fonctionnement	<input type="checkbox"/>	Observé / mesuré	non
Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	<input type="checkbox"/>	Observé / mesuré	non
Type émetteur	<input type="checkbox"/>	Observé / mesuré	Radiateur monotube sans robinet thermostatique
Température de distribution	<input type="checkbox"/>	Observé / mesuré	supérieur à 65°C
Année installation émetteur	<input type="checkbox"/>	Observé / mesuré	Inconnu
Type de chauffage	<input type="checkbox"/>	Observé / mesuré	central
Équipement d'intermittence	<input type="checkbox"/>	Observé / mesuré	Sans système d'intermittence
Présence comptage	<input type="checkbox"/>	Observé / mesuré	0
Nombre de niveaux desservis	<input type="checkbox"/>	Observé / mesuré	1
Type générateur	<input type="checkbox"/>	Observé / mesuré	Gaz Naturel - Chaudière gaz classique installée avant 1981
Année installation générateur	<input checked="" type="checkbox"/>	Valeur par défaut	1948 - 1974
Energie utilisée	<input type="checkbox"/>	Observé / mesuré	Gaz Naturel
Type production ECS	<input type="checkbox"/>	Observé / mesuré	Chauffage et ECS
Présence d'une veilleuse	<input type="checkbox"/>	Observé / mesuré	non
Chaudière murale	<input type="checkbox"/>	Observé / mesuré	non
Présence d'une régulation/Ajust. T° Fonctionnement	<input type="checkbox"/>	Observé / mesuré	non
Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	<input type="checkbox"/>	Observé / mesuré	non
Type de distribution	<input type="checkbox"/>	Observé / mesuré	Réseau collectif non isolé, majorité des logements avec pièces alimentées config/gds
Bouclage pour ECS	<input type="checkbox"/>	Observé / mesuré	non
Type de production	<input type="checkbox"/>	Observé / mesuré	Instantanée

Eau chaude sanitaire

Références réglementaires utilisées :

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, 5 juillet 2024, décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

Informations société : MASSILIA DIAG 1 BIS CHEMIN DE LA MONTADETTE 13011 MARSEILLE

Tél. : 06.15.24.01.57 / 06.09.98.81.09 - N°SIREN : 480 671 536 - Compagnie d'assurance : MS AMLIN n° 2024PTR00003/073

À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE :

Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

N°ADEME
2513E2928978R





Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 2509/754
 Date du repérage : 15/09/2025
 Heure d'arrivée : 14 h 00
 Durée du repérage : 02 h 50

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habitabilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Bouches-du-Rhône Adresse : Chemin de Paradis Résidence Paradis Parc Commune : 13500 MARTIGUES Section cadastrale AP, Parcelle(s) n° 191/ 193/ 194 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Bat. D; Etage 1, Lot numéro 644/ 804	Désignation du propriétaire <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : . SCI SPACC Adresse : Chemin de Paradis Résidence Paradis Parc 13500 MARTIGUES
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : SELARL JUSTICIACTE - A.CROSSE/ C.ROUSSILLON Adresse : 81 RUE SAINTE 13007 MARSEILLE 07	Repérage Périmètre de repérage : Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction
Désignation de l'opérateur de diagnostic Nom et prénom : Cyrille CIANO Raison sociale et nom de l'entreprise : MASSILIA DIAG Adresse : 1 BIS CHEMIN DE LA MONTADETTE 13011 MARSEILLE Numéro SIRET : 480 671 536 Désignation de la compagnie d'assurance : ... MS AMLIN Numéro de police et date de validité : 2024PIR00003/073 - 31/01/2026	
Superficie privative en m² du ou des lot(s) sous réserve de communication et de vérification du règlement de copropriété relatif à la description et répartition du ou des lots ainsi qu'aux éventuelles modifications apportées par le cédant.	

Surface loi Carrez totale : 98,91 m² (quatre-vingt-dix-huit mètres carrés quatre-vingt onze)
 Surface au sol totale : 104,98 m² (cent quatre mètres carrés quatre-vingt-dix-huit)

Certificat de superficie n° 2509/754Loi
Carrez**Résultat du repérage**Date du repérage : **15/09/2025**

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :

L'opérateur a mesuré ce qui lui a été accessible et réputé habitable le jour de l'intervention Il appartient au donneur d'ordre de vérifier la cohérence des parties mesurées et celles mentionnées dans les documents et titres officiels à jour (titre de propriété, état descriptif de division, règlement de copropriété).
Nous précisons que ces documents ne nous ont pas été communiqués à la réalisation de ce rapport, de ce fait nous ne pouvons certifier de la destination juridique des surfaces mesurées.

Liste des pièces non visitées :

Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

A.CROSSE/ C.ROUSSILLON SELARL JUSTICIACTE

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

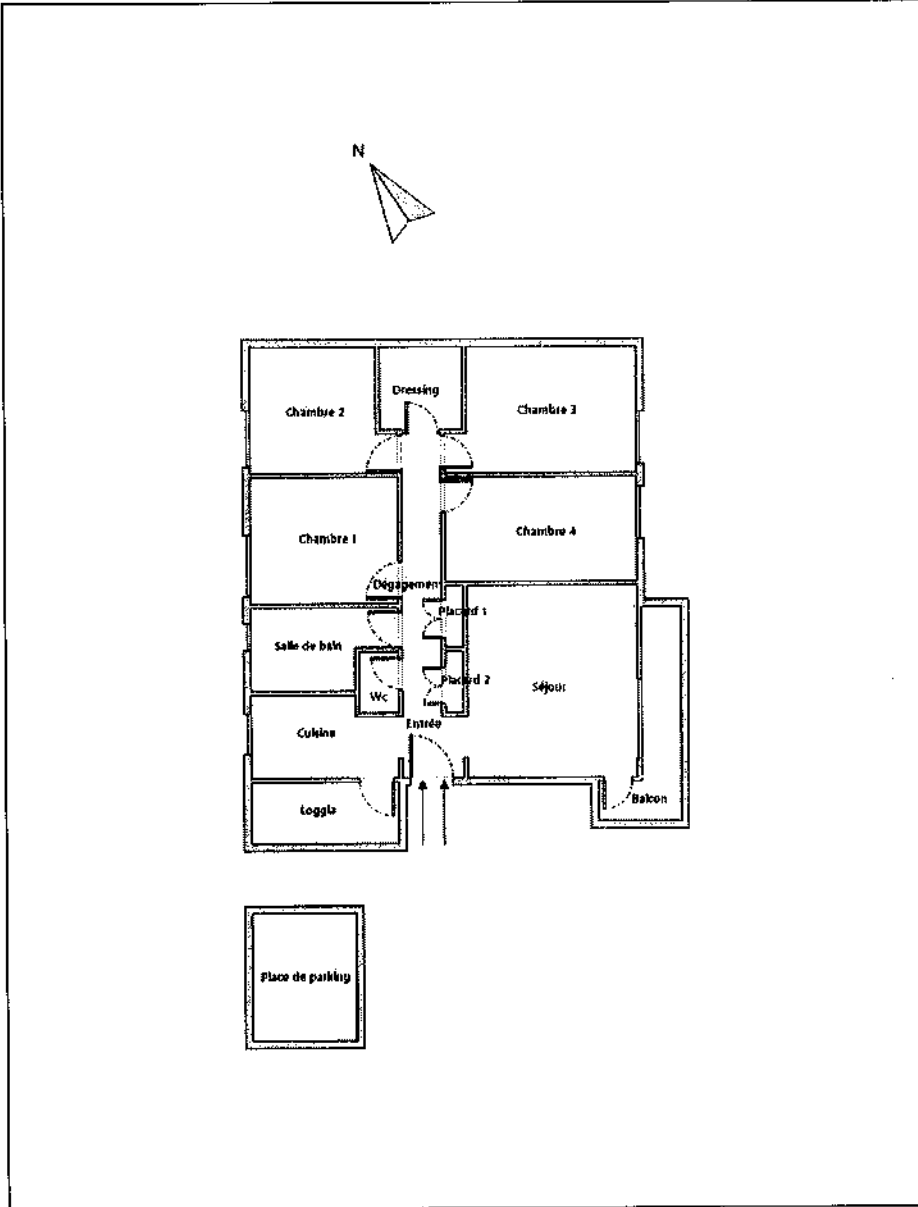
Parties de l'immeuble bâtie visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Entrée	3,81	3,81	
Cuisine	9,68	9,68	
Loggia	4,63	4,63	
Déjassement	4,84	4,84	
Wc	1,51	1,51	
Salle de bain	5,67	5,67	
Chambre 1	10,55	10,55	
Chambre 2	10,41	10,41	
Dressing	2,3	2,3	
Chambre 3	12,15	12,15	
Chambre 4	12,36	12,36	
Placard 1	0,88	0,88	
Placard 2	0,97	0,97	
Séjour	19,15	19,15	
Balcon	0	6,07	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : **98,91 m²** (quatre-vingt-dix-huit mètres carrés quatre-vingt onze)
Surface au sol totale : **104,98 m²** (cent quatre mètres carrés quatre-vingt-dix-huit)

Fait à **MARTIGUES**, le **15/09/2025**Par : **Cyrille CIANO**

Aucun document n'a été mis en annexe



PARADIS PARC

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

TABLEAU DE RÉPARTITION DES CHARGES



Janvier 1999

SOMMAIRE

TITRE I. - DISPOSITIONS PRELIMINAIRESPage 1CHAPITRE I. - OBJET DU REGLEMENT

article 1

Page 2CHAPITRE II. - DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE
IMMOBILIERI. - Désignation

article 2

II. - Etat descriptif de division

article 3

Page 7CHAPITRE III. - PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVESI. Définition des parties communes

articles 4 à 6

II. - Usage des parties communes

articles 7 à 21

III. - Définition des parties privatives

article 22

IV. - Usage des parties privatives

articles 23 à 29

Page 16CHAPITRE IV. - DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

article 30

TITRE II. - CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

article 31

Page 17**CHAPITRE I. - CHARGES GENERALES A TOUS LES
COPROPRIETAIRES**
articles 32 et 33Page 19**CHAPITRE II. - CHARGES SPECIALES A CHAQUE BATIMENT****I. - Charges afférentes à chaque bâtiment**a) Définition
articles 34b) Répartition
article 35**II. - Charges spéciales aux garages**a) Définition
article 36b) Répartition
article 37**III. - Frais de chauffage collectif**a) Définition
article 38b) Répartition
article 39**IV. - Frais d'eau chaude**
article 40**V. - Dépenses d'eau froide**
article 41**VI. - Charges d'ascenseurs et d'escaliers**
articles 42 et 43

Page 23

CHAPITRE III. - DISPOSITIONS DIVERSES
articles 44 à 46

Page 23

CHAPITRE IV. - REGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS -
GARANTIES
articles 47 à 51

TITRE III. - MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE
CONSTITUTION DE DROITS REELS

Page 25

CHAPITRE I. - OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX TIERS
article 52

Page 25

CHAPITRE II. - MUTATIONS DE PROPRIETE

I. - CESSION DE GARAGES - PARKINGS ET CAVES

II. - CONTRIBUTION AUX CHARGES
articles 53 et 54

III. - FORMALITES

1°) Information des parties
article 55

2°) Droit d'opposition au paiement du prix
article 56

3°) Notification des mutations - Election de domicile
articles 57 et 58

3°) Notification des mutations - Election de domicile

Page 28

CHAPITRE III. - INDIVISION - USUFRUIT

a) Indivision
article 59

b) Usufruit
article 60

c) Notification
article 61

Page 28
CHAPITRE IV. - HYPOTHEQUES
article 62

Page 29
CHAPITRE V. - LOCATIONS
articles 63 à 66

Page 29
CHAPITRE VI. - MODIFICATIONS DES LOTS
articles 67 à 70

TITRE IV. - ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Page 30
CHAPITRE I. - SYNDICAT
articles 71 à 73

Page 30
CHAPITRE II. - ASSEMBLEE GENERALE

I. - Epoque des réunions
articles 74 et 75

II. - Convocations

Initiative des convocations
article 76

Délai de convocation
article 77

Destinataires des convocations
articles 78 à 80

Lieu et date de réunion
article 81

Contenu des convocations
article 82

Ordre du jour complémentaire
article 83

III. - Tenue des assemblées générales
articles 84 à 88

IV. - Nombre de voix des copropriétaires
article 89

V. - Majorités requises pour l'adoption des décisions

1) Décisions ne nécessitant que la majorité simple (art. 24 de la loi du 10 juillet 1965 sus-énoncée)
article 90

2) Décisions exigeant la majorité absolue (art. 25 de la loi)
article 91

3) Décisions exigeant la double majorité (art. 26 de la loi)
article 92

4) Décisions requérant l'unanimité)
articles 93 et 94

VI. - Effets des décisions
article 95

Page 38
CHAPITRE III. - SYNDIC

I. - Syndic dit « ordinaire »
articles 96 à 99.

a) Nomination - Durée des fonctions - Rémunération
articles 96 à 99

b) Attributions
article 100

- 1) Pouvoirs de gestion et d'administration
articles 101 à 109

- 2) Pouvoirs d'exécution et de représentation
articles 110 à 112

II. - Syndic dit « coopératif »
article 113

Page 42
CHAPITRE IV. - CONSEIL SYNDICAL

a) Constitution
articles 114 à 118

b) Mission
articles 119

c) Conseil Syndical dit « Coopératif »
article 120

Page 44
CHAPITRE V. - ASSURANCES
articles 121 à 126

Page 46
CHAPITRE VI. - TRAVAUX IMMOBILIERS

I. - Améliorations - Surélévation - Additions

Améliorations
articles 127 à 131

Surélévations - Additions
articles 132 et 133

II. - Reconstruction
articles 134 à 139

**TITRE V. - COPROPRIETE EN DIFFICULTE -
NOMINATION D'UN ADMINISTRATEUR PROVISOIRE**
articles 140 à 143

TITRE VI. - DISPOSITIONS DIVERSES

1) Litiges
article 144

2) Modification du règlement de copropriété
articles 145 et 146

3) Inexécution des clauses et conditions du règlement
article 147

4) Publicité foncière
article 148

4) Election de domicile
article 149

TITRE I. - DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

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 les textes subséquents qui l'ont complétée ou modifiée, dans le but :

- 1°) D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier ;
- 2°) De déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire ;
- 3°) De fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes ;
- 4°) D'organiser l'administration de l'ensemble immobilier ;
- 5°) De préciser les conditions d'amélioration de l'ensemble immobilier, de sa reconstruction et de son assurance, ainsi que les règles applicables en cas de litiges.
- 6°) De définir et répartir les diverses catégories de charges

Les dispositions de ce règlement et les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'ensemble immobilier, leurs ayants droit et leurs ayants cause. Elles feront la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'ensemble immobilier appartiendront à au moins deux personnes.

**CHAPITRE II - DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE
IMMOBILIER**

I. - Désignation

Article 2 - Le présent règlement de copropriété s'applique à un ensemble immobilier situé sur le territoire de la commune de MARTIGUES (Bouches du Rhône),

Figurant au cadastre de ladite commune sous les indications suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
AP	191		42a 20ca
AP	193		1ha 02a 80ca
AP	194		01a 70ca
TOTAL :			1ha 46a 70ca

Cet ensemble immobilier comprend :

- Huit (8) bâtiments, savoir :

1° - un bâtiment dit bâtiment "A", élevé de trois étages à usage d'habitation, sur rez-de-chaussée également à usage de commerce, ayant trois cages d'escaliers distinctes et subdivisé en A1 - A2 - A3.

2° - un bâtiment dit bâtiment "B", à usage d'habitation, élevé de quatre étages sur rez-de-chaussée et sous-sol, ayant quatre cages d'escaliers distinctes et subdivisé en B1 - B2 - B3 - B4,

3° - un bâtiment dit bâtiment "C", à usage d'habitation et un local commun de groupe à usage de bureau, élevé de quatre étages sur rez-de-chaussée et sous-sol, ayant une cage d'escaliers.

4° - un bâtiment dit bâtiment "D", à usage d'habitation et un local à usage commercial, élevé de trois étages sur rez-de-chaussée et sous-sol, ayant une cage d'escaliers.

5° - un bâtiment dit bâtiment "E", à usage d'habitation, élevé de trois étages sur rez-de-chaussée et sous-sol, ayant quatre cages d'escaliers distinctes et subdivisé en E1 - E2 - E3 - E4.

6° - un bâtiment dit bâtiment "F", à usage d'habitation, élevé de six étages sur rez-de-chaussée et sous-sol, ayant une cage d'escaliers.

7° - un bâtiment dit bâtiment "G", à usage d'habitation, élevé de quatre étages sur rez-de-chaussée et sous-sol, ayant une cage d'escaliers

8° - un bâtiment dit bâtiment "H", à usage d'habitation, élevé de six

étages sur rez-de-chaussée, ayant une cage d'escaliers.

- Cent Soixante (160) parking extérieurs.

- Et terrain aménagé avec espaces libres ou verts et passages pour piétons et voitures.

PLANS

L'ensemble des plans de l'ensemble immobilier est demeuré annexé au règlement de copropriété ci-dessus énoncé en date du 3 Janvier 1974.

Est demeuré annexé aux présentes le plan de masse réactualisé indiquant la situation du terrain et l'implantation des bâtiments et des parkings

II. - Etat descriptif de division

Article 3 - L'ensemble ci-dessus désigné est divisé en 431 lots, numéros de 500 à 930, dont :

- 158 lots pour les locaux à usage d'habitation ou autre,
- 67 lots pour les caves
- 46 lots pour les garages
- 160 lots numérotés de 771 à 930 pour les parkings

- Pour le bâtiment A, subdivisé en A1, A2 et A3, savoir :

1°/ Les locaux à usage d'habitation et un lot à usage commercial, en 22 lots, numérotés, savoir :

- le bâtiment A1 en 7 lots n° de 509 à 515
- le bâtiment A2 en 9 lots n° de 531 à 539
- le bâtiment A3 en 6 lots n° de 554 à 559

2°/ Les caves, en 38 lots, numérotés, savoir :

- le bâtiment A1 en 9 lots n° de 500 à 508,
- le bâtiment A2 en 15 lots n° de 516 à 530,
- le bâtiment A3 en 14 lots n° de 540 à 553

- Pour le bâtiment B, subdivisé en B1, B2, B3 et B4, savoir :

1°/ Les locaux à usage d'habitation, en 38 lots, numérotés, savoir :

- Le Bâtiment B1 en 10 lots n° de 560 à 569,
- Le Bâtiment B2 en 8 lots n° de 584 à 591,

- Le Bâtiment B3 en 10 lots n° de 600 à 609,

- Le Bâtiment B4 en 10 lots n° de 615 à 624.

2°/ Les caves, en 16 lots; numérotés, savoir :

- Le Bâtiment B2 en 14 lots n° de 570 à 583,

- Le Bâtiment B3 en 2 lots n° 598 et 599,

3°/ Les garages, en 11 lots, numérotés, savoir :

- Le Bâtiment B3 en 6 lots n° de 592 à 597,

- Le Bâtiment B4 en 5 lots n° de 610 à 614.

- Pour le bâtiment C, savoir :

1°/ Les locaux à usage d'habitation et un local commun de groupe à usage de bureau, en 12 lots, numérotés 625, 626, 628 à 637,

2°/ Les caves, en 1 lot numéro 627.

- Pour le bâtiment D, savoir :

1°/ Les locaux à usage d'habitation et un local à usage commercial, en lots, numérotés 638, 641 à 648.

2°/ Les caves, en 2 lot numéros 639 et 640.

- Pour le bâtiment E, subdivisé en E1, E2, E3 et E4, en

1°/ Les locaux à usage d'habitation, en 31 lots, numérotés, savoir :

- Le Bâtiment E1 en 8 lots n° de 657 à 664,

- Le Bâtiment E2 en 8 lots n° de 673 à 680,

- Le Bâtiment E3 en 8 lots n° de 687 à 694,

- Le Bâtiment E4 en 7 lots n° de 699 à 705,

2°/ Les caves, en 6 lots numérotés, savoir :

- Le Bâtiment E1 en 2 lots n° de 655 et 656,

- Le Bâtiment E2 en 2 lots n° de 671 et 672,

- Le Bâtiment E3 en 2 lots n° de 685 et 686,

3°/ Les garages, en 20 lots, numérotés, savoir :

- Le Bâtiment E1 en 6 lots n° de 649 à 654,
- Le Bâtiment E2 en 6 lots n° de 655 à 670,
- Le Bâtiment E3 en 4 lots n° de 681 à 684,
- Le Bâtiment E4 en 4 lots n° de 695 à 698.

- Pour le bâtiment F, savoir :

- 1°/ Les locaux à usage d'habitation, en 21 lots, numérotés 717 à 737.
- 2°/ Les caves, en 2 lots numéros 715 et 716.
- 3°/ Les garages, en 9 lots, numérotés 706 à 714.

- Pour le bâtiment G, savoir :

- 1°/ Les locaux à usage d'habitation, en 10 lots, numérotés 746 à 755.
- 2°/ Les caves, en 2 lots numéros 744 et 745.
- 3°/ Les garages, en 6 lots, numérotés 738 à 743.

- Pour le bâtiment H, en 15 lots exclusivement à usage d'habitation, numérotés 756 à 770.

- Pour les parkings aériens, en 160 lots, numérotés de 771 à 930

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

Cette quote-part est exprimée en DIX MILLIEMES (10.000èmes).

Il est fait observer que :

- La numérotation des lots est faite par bâtiment, depuis le bâtiment "A1", vers le bâtiment "H".
- Les numéros sont croissants du numéro 500 vers le numéro 930, en démarrant du sous-sol de chaque immeuble, et en montant vers les étages.

La position des appartements est définie par un observateur placé devant l'entrée principale de chacun des bâtiments, et en regardant la façade

principale.

Les appartements à sa droite sont notés "à droite", les appartements à sa gauche sont notés "à gauche".

Les appartements dont la porte d'entrée regarde la façade principale sont notés "en face".

La désignation de chacun des lots est énoncée dans l'état descriptif de division.

Il comprend pour chaque lot l'indication du bâtiment, l'étage, sa nature, sa composition, le nombre de dix millièmes des parties communes y attachées.

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif énoncé en fin des présentes, conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret n° 59-90 du 7 janvier 1959 et n° 79-405 du 21 mai 1979.

CHAPITRE III. • PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

I. Définition des parties communes

Article 4 - Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

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

Elles comprennent notamment :

- La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites, de la cour et des jardins ;
- Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs-pignons, mitoyens ou non ;
- Le gros œuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement des sols et des revêtements des plafonds des parties privatives ;
- Les couvertures du bâtiment et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles ;
- les souches de cheminées ;
- les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées ; les tuyaux d'aération des W.-C. et ceux de ventilation des salles de bains ;
- Les ornements des façades, les 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 fenêtres et châssis éclairant les cages d'escaliers, couloirs et autres voies communes ; les parties d'entrées des bâtiments et des sous-sol, les portes donnant accès aux locaux communs ;
- Les descentes, couloirs et dégagements des caves, les locaux de la chaufferie, ceux des machines, de l'ascenseur, des compteurs et des branchements d'égouts, les soutes et les réserves de combustibles ;
- Les rampes d'accès, couloirs de 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 ;
- La chaudière et les appareils de chauffage central de service d'eau chaude et de climatisation ;
- Les transformateurs, l'ascenseur, les câbles et machines ;
- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées ;
- Les conduits du tout-à-l'égout, les gaines des vide-ordures, les gaines et branchements d'égout ;
- Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, de distribution d'eau chaude et d'eau froide jusqu'aux compteurs individuels inclus 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, paillasons (mais non les tapis-brosses des portes palières qui sont parties privatives).

- L'antenne collective de réception des émissions de radiodiffusion et de télévision et leurs câbles de distribution, mais non comprise les prises dans les locaux privés.
- Les locaux vide-ordures, avec leurs gaines, leurs accessoires, à l'exception des vidoirs dans les parties privatives.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Article 5 - Accessoires aux parties communes.

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

- Le droit de surélever les bâtiments dépendants de l'ensemble immobilier visé au chapitre II du présent règlement et d'en affouiller le sol ;
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans la cour ou le jardin, qui sont choses communes ;
- Le droit d'affouiller ces cours et jardins ;
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Article 6 - Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

II. - Usage des parties communes

Article 7 - Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle quelle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes qui seront indiqués ci-dessous.

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.

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

Article 8 - 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.

Spécialement il est interdit de déposer ou entreposer pour quelque durée que

ce soit sur les paliers, couloirs, escaliers, les déchets ménagers ou autres.

Les cours, passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, vélomoteurs, voitures d'enfants ou autres. Ils devront être garés dans les locaux réservés à cet usage.

Article 9 - Nettoyage des escaliers : un tour de nettoyage doit être établi par tous les résidents de chaque cage d'escaliers. En cas de carence des résidents ou de difficultés, il sera instauré un nettoyage d'office, à la diligence du syndic et à la charge exclusive des copropriétaires des cages d'escaliers concernées.

Article 10 - 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 ou à son transport à la décharge publique et ce aux frais du contrevenant.

Il ne devra être introduite dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

Article 11 - La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de radio télévision paraboles, etc... sont soumises à autorisation.

La demande d'installation sur le toit d'un bâtiment doit être adressée au syndic. Celui-ci, après avoir examiné les différents critères de faisabilité au vu des documents remis : respect de l'harmonie extérieure du bâtiment, de la sauvegarde du bâtiment (étanchéité, dégradations éventuelles, etc...), respect des règles de sécurité lors de l'installation ou des réglages ultérieurs par un professionnel uniquement (assurances, certificats), soumettra la demande à l'assemblée générale.

Les frais engagés par l'installation ainsi que les dégâts éventuels occasionnés par cet équipement seront à la charge exclusive du demandeur.

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite dans les parties communes ainsi qu'il est dit ci-dessous.

L'assemblée générale pourra toutefois autoriser l'apposition de plaques professionnelles.

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

Article 12 - En fonction de l'organisation du service de l'immeuble, il pourra être installé dans les entrées, des boîtes aux lettres en nombre égal au nombre de lots, d'un modèle déterminé par les copropriétaires de la cage d'escaliers selon les normes en vigueur. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes sans autorisation de l'assemblée générale.

Article 13 - Les copropriétaires pourront, après avoir demandé l'autorisation du syndic, procéder à tous branchements, raccordements, sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et d'une façon générale, sur tous les réseaux et canalisations constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer de nuisance aux autres copropriétaires.

Ces travaux doivent être exécutés dans les règles de l'art.

Article 14 - L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipements communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages et intérêts en cas d'arrêt permanent, imputable à un cas de force majeure, ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles,

Article 15 - Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

Article 16 - En cas de carence de la part d'un copropriétaire dans l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le syndic, après décision de l'assemblée générale, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant un délai d'un mois. En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit. Les plaintes et suggestions anonymes ne sont pas recevables.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait des occupants ou de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des balcons devront les maintenir en parfait état d'entretien. Ils seront personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites, etc., provenant de leur fait direct ou indirect et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués. Ils

supporteront, en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires. En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic, à leurs frais. Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

Il est formellement interdit de procéder au lavage à grande eau des balcons ainsi que de faire fonctionner un barbecue.

Article 17 - Espaces libres - jardins et voies :

Les espaces libres et jardins entourant les bâtiments, ainsi que leur aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de parfaite propreté.

Le syndic pourra établir toutes réglementations concernant l'utilisation des espaces libres, des jardins et des éléments d'équipement qui y seraient installés.

Il est expressément interdit de procéder à des travaux mécaniques ou des opérations de vidange ou de lavage sur les emplacements de parkings ou garages, à fortiori en utilisant les points d'eau communs.

En aucun cas, un garage ne pourra servir de débarras, de garde meubles ou d'atelier de toutes sortes et perdre ainsi son usage originel. Les caves ne pourront pas non plus servir d'atelier.

L'usage des avertisseurs des automobiles et cycles est interdit dans les limites de l'ensemble immobilier, sauf en cas de nécessité.

Les véhicules doivent circuler à l'intérieur de l'ensemble immobilier à une vitesse très réduite (30 KM à l'heure au maximum).

La nuit, les véhicules ne pourront utiliser les feux de route. Ils devront circuler avec les feux de ville (feux de position et feux rouges arrière) ou les feux de croisement.

Au surplus sur les voies ouvertes à la circulation des véhicules, les prescriptions du code de la route devront être respectées, sauf à tenir compte des prescriptions particulières du présent règlement.

Il est interdit de circuler avec des véhicules propulsés par des moteurs à échappements libres ou bruyants.

Le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et, d'une manière générale, dans les endroits dangereux et interdits (aires de rangement des conteneurs, virages, etc...) et en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet.

Dans les parties communes, le stockage de matières dangereuses ou inflammables est strictement interdit ainsi que le dépôt de meubles, appareils électroménagers etc....

Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes du groupe d'immeubles.

Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans le groupe d'immeubles, même après décès ou par autorisation de justice.

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

Article 18 - Les postes de vide-ordures devront être entretenus en état par les usagers et utilisés conformément à leur destination en évitant d'y déverser des liquides, des objets cassants, trop encombrants ou susceptibles de faire bouchon.

Article 19 - Les personnes utilisant l'ascenseur devront se conformer aux dispositions d'usage et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.

Il ne pourra être fait usage de l'ascenseur pour les déménagements. Les fournisseurs et ouvriers appelés à effectuer des travaux dans l'immeuble ne pourront également en faire usage.

Article 20 - Réparations de l'immeuble. Accès des ouvriers. Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, donner accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à une personne connue du syndic ; le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement durant cette absence en cas d'urgence.

L'accès sera librement consenti pour vérification de l'état et du bon fonctionnement des robinetteries, compteurs, etc....

Article 21 - D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété. Ils ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sons, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause, le tout compte tenu de la destination du groupe d'immeuble.

III. - Définition des parties privatives

Article 22 - Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires. Elles comprennent donc :

- Les plafonds et les parquets (à l'exclusion des ouvrages de gros oeuvre, qui

sont parties communes) ;

- Les carrelages, dalles et tous autres revêtements des sols ;
- Les cloisons intérieures (mais non les gros murs ni les refends, classés dans les parties communes), ainsi que leurs portes ;
- Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, stores et rideaux roulants (leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires) ;
- 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 séparatrices ;
- Les canalisations intérieures et les radiateurs de chauffage central et leurs robinetteries ;
- Les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette et W-C. ;
- Les installations de la cuisine, éviers, vidoirs des vide-ordures, etc. ;
- Les placards et penderies ;
- Les tapis brosse, s'il en existe, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être maintenus en parfaite état de propreté et aux frais de chacun des copropriétaires, ainsi que les portes donnant accès aux parties privatives ;
- Les glaces, papiers, tentures et décors.

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

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

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs.

IV. - Usage des parties privatives

Article 23 - Principes : chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, la sécurité ou la tranquillité de l'immeuble, ni porter atteinte à la destination.

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

Aucun aménagement, ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux éléments qui extérieurement rompraient l'harmonie de l'ensemble immobilier.

Utilisation des fenêtres et ouvertures : il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, terrasses et balustrades, tant sur la rue que sur la cour, ni dans

les couloirs.

Aucun objet ne pourra être posé sur les rebords des fenêtres. Les vases à fleurs seront mis à l'intérieur des balcons et devront reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

Les fleurs, feuilles et tiges coupées lors de l'entretien des jardinières de balcons ne doivent pas être jetées à l'extérieur.

Aucun objet stocké sur le balcon ne devra dépasser de la rambarde, afin de ne pas dénaturer l'esthétique.

Les protections de rambardes de balcon devront être impérativement en plastique blanc.

La couleur des stores est défini par le conseil syndical (*voir le syndic*).

Parkings : Ces emplacements sont destinés aux voitures de tourisme, il est interdit d'y remiser des camionnettes, des caravanes ou véhicules similaires.

Animaux : Seule la détention d'un animal familier est autorisée. Elle est subordonnée au fait que celui-ci ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci.

Toutes dégradations causées par les animaux tolérés resteront à la charge de leur propriétaire. En aucun cas ils ne devront errer dans les parties communes et espaces verts sans être accompagnés.

Il est interdit de les laisser en permanence sur les balcons, pour éviter les désagréments suivants : aboiements, besoins etc.... et de leur faire faire leurs besoins devant les entrées d'immeuble et dans les allées, afin de respecter la propreté.

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

Article 24 - Entretien des canalisations d'eau et robinetterie : afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses des cabinets d'aisances devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations effectuées sans retard.

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

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

Il ne pourra être jeté dans les canalisations des produits dangereux ou des matières inflammables.

Article 25 - Surcharge des planchers : il ne pourra être placé, ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas

détériorer ou lézarder les plafonds.

Article 26 - Modifications :

- a) Chaque copropriétaire 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 en aviser le syndic. Celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sur la surveillance de l'architecte du syndicat. Dans ce cas, les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.
- b) Tous 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, comme il est dit ci-après.

Article 27 - Chauffage : ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuels conformes à la réglementation et compatibles avec la contexture de l'immeuble.

Toutefois, l'utilisation des poêles à combustion lente, et l'installation de cheminées sont interdites, ainsi que la création et l'utilisation de cheminées.

Il est interdit de changer la puissance des radiateurs. Le raccordement au chauffage collectif est obligatoire.

Article 28 - Locations : les copropriétaires pourront louer leur lot comme bon leur semblera à la condition que les locataires soient de bonne vie et moeurs, et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie ci-dessus.

Il leur sera fait obligation, afin de préserver les capacités de stationnement dans la résidence, de louer conjointement au même locataire leur appartement et un emplacement de stationnement (parking ou garage). A défaut, le locataire sera considéré comme non possesseur de véhicule et ne pourra en aucun cas utiliser les aires de stationnement privées ou autre lieu de la résidence.

Les appartements et locaux ne devront pas être occupés par un plus grand nombre de personnes que celui auquel ils sont destinés.

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

Les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un bail ou engagement de location aura été consenti, le copropriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée en lui précisant : le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement pour permettre au syndic d'exercer éventuellement le privilège immobilier prévu par l'article 19 de la loi du 10 Juillet 1965.

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. En revanche, la location en meublé d'appartements entiers est autorisée.

Article 29 - 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 peuvent ou laisser faire aucun bruit, ni travail qui soit de nature à gêner leurs voisins. L'usage d'appareils de radiophonie, électrophones, télévisions, magnétophones etc....est autorisé sous réserve que le bruit en résultant ne constitue pas une gêne pour les voisins.

Tout bruit ou tapage, de quelque genre que se soit, troublant la tranquillité des occupants est formellement interdit, alors qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements.

CHAPITRE IV. - DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Article 30 - L'ensemble immobilier est destiné exclusivement à l'usage d'habitation, sauf pour le lot n° 509 - Bâtiment A1 - rez-de-chaussée à usage commercial, actuellement épicerie, le lot n° 626 - Bâtiment C - rez-de-chaussée, local commun de groupe à usage de bureau, et le lot n° 638 - Bâtiment D - rez-de-chaussée, actuellement à usage de local archéologique

Les locaux communs des bâtiments A3 - B2 - E4 - H - G sont réservés exclusivement au dépôt des vélos, cyclomoteurs et voitures d'enfants.

Une aire de lavage des conteneurs est prévue en pignon du bâtiment A1, des aires de lavage et de stockage sont prévues dans l'allée Henri Matisse ainsi qu'une aire de stockage en pignon du bâtiment B4.

L'état descriptif de division ci-inclus, qui a même valeur contractuelle que le règlement lui-même, détermine l'affectation particulière de chaque lot compris dans l'ensemble immobilier.

Dans les locaux toute activité bruyante ou malodorante y est interdite, plus particulièrement tous commerces de bar, restaurant, boîte de nuit.

TITRE II - CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Article 31 - Les charges de l'ensemble immobilier sont réparties en charges générales et en charges spéciales.

Sous réserve des dispositions particulières spécifiées ci-après, la ventilation des dépenses entre charges générales et charges spéciales et, à l'intérieur des charges spéciales, la ventilation des frais pour la détermination des comptes particuliers incombant aux diverses catégories de copropriétaires, en application des règles ci-après, seront effectuées par le syndic.

CHAPITRE I - CHARGES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES

a) Définition

Article 32 - Les charges générales comprennent toutes les dépenses qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes du présent règlement. Elles comprennent notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- 1°) Les frais d'aménagement et d'entretien de l'ensemble de la propriété, avec ses abords et clôtures ;
- 2°) Les frais d'entretien, de réfection, de remplacement :
 - des réseaux généraux de distribution d'eau, de gaz, d'électricité ;
 - des réseaux d'égouts et d'assainissement.Le tout, à l'exclusion des raccordements et des canalisations particulières à chacun des bâtiments ;
- 3°) Les frais d'entretien et de réfection des voies de desserte de l'ensemble immobilier, passages, allées, dégagements avec leurs éléments d'équipement et d'éclairage situés dans l'infrastructure ;
- 4°) Les frais d'entretien, d'aménagement et de réfection des jardins, espaces verts, espaces libres communs, des éléments d'équipement installés dans lesdits jardins et espaces libres ainsi que des passages, allées, dégagements ;
- 5°) Les frais d'entretien, de réparation et d'utilisation des logements des gardiens et des autres locaux à usage des services communs généraux ou affectés à l'usage collectif de tous les copropriétaires ;
- 6°) Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures utiles en conséquence des dépenses susvisées et notamment les frais d'éclairage, d'eau, de chauffage, d'arrosage, de produits d'entretien et de nettoyage, les frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, s'il y a lieu, les fournitures de conteneurs, à l'exclusion des fournitures spéciales à chaque bâtiment ;

- 7°) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toutes natures, contractées par le syndic, en application du présent règlement ;
- 8°) Les frais de nettoyage et d'entretien du hall d'entrée et des cours, jardins, à l'exception des parties dont la jouissance est donnée privativement à certains copropriétaires.
- 9°) Les frais d'entretien et de réparations des terrasses mis à la charge de la copropriété par le présent règlement.
- 10°) Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune :
- honoraires de l'architecte de la copropriété, rémunération du syndic du syndicat, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires et du conseil syndical ;
 - salaires des gardiens et de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage collectif ;
 - ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires, les frais d'assurance contre les accidents du travail et avantages en nature y afférents.
- 11°) Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties les parties communes générales et spéciales et même celles afférentes aux parties privatives tant en ce qui concerne ces dernières, que les services administratifs ne les ayant pas réparties entre les divers copropriétaires ;
- 12°) La quote-part des charges spéciales supportées par les locaux à usage commun (loge, chaufferie, locaux collectifs).

Et d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparation ou de reconstruction de l'ensemble immobilier.

b) Répartition

Article 33 - Les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier au prorata de leurs quotes-parts de copropriété dans les parties communes générales attachées à leurs lots.

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

CHAPITRE II. - CHARGES SPECIALES A CHAQUE BATIMENT**I. - Charges afférentes à chaque bâtiment****a) Définition**

Article 34 - Elles comprennent :

- 1°) Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et de reconstruction ou de remplacement relatif aux éléments et parties des bâtiments, aux canalisations, gaines, conduits, branchements constituant des parties communes spéciales à chaque bâtiment définies ci-dessus dans la première partie du présent règlement, étant observé à cet égard, que ces frais s'entendent également de ceux afférents aux balcons et loggias ou terrasses, encore que ceux-ci puissent faire l'objet d'un droit d'usage exclusif et sous réserve de ce qui est dit ci-après ;
- 2°) 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, ainsi que, en cas de ravalement intérieur, les frais de nettoyage ou de peinture des portes palières ;
- 3°) Les frais d'entretien, de réparation, de réfection ou de remplacement des éléments, installations, appareils de toute nature et de leurs accessoires constituant des parties communes spéciales à chaque bâtiment, définies ci-dessus dans la première partie du présent règlement.
Toutefois, les frais afférents aux vide-ordures seront répartis entre les seuls propriétaires des appartements et locaux desservis au prorata de leurs quotes-parts de copropriété ;
- 4°) Les frais d'entretien, de réparation et de réfection des halls d'entrée, dégagements et circulations de chaque bâtiment, desservant notamment les escaliers, les locaux communs, les caves, etc....;
- 5°) Les frais relatifs au service particulier de chaque bâtiment ;
Les frais d'éclairage, de chauffage, d'alimentation en eau des parties communes spéciales à chaque bâtiment.
La location, la pose et l'entretien de compteurs particuliers à chaque bâtiment, d'électricité, d'eau, etc... ;
- 6°) Les frais de fonctionnement du syndicat, y compris rémunération du syndic dudit syndicat.
S'il y a lieu, les primes d'assurances particulières à chaque bâtiment ;

Et, généralement, les frais d'entretien, de réparation, de réfection des parties communes spéciales aux copropriétaires des locaux composant chacun des bâtiments, telles que définies ci-dessus.

b) Répartition

Article 35 - Les charges énumérées à l'article précédent seront réparties entre les seuls copropriétaires des lots composant chacun des bâtiments de l'ensemble immobilier, au prorata des quotes-parts de propriété des parties communes spéciales attachées à chacun desdits lots, telles que déterminées dans le tableau de répartition des charges énoncé en fin des présentes.

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

II. - Charges spéciales aux garages

a) Définition

Article 36 - Elles comprennent :

- 1°) Les frais de peinture des garages ;
- 2°) Les frais d'entretien, de réfection, et de reconstruction :
 - des surfaces de stationnement encore que celles-ci soient l'objet d'un droit d'usage exclusif ;
 - s'il y a lieu, du ou des locaux affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité des copropriétaires des emplacements de garages ;
- 3°) Les frais d'entretien, de réfection ou de remplacement :
 - éventuellement du matériel d'équipement contre l'incendie et des systèmes de détection d'incendie ;
 - des locaux et des installations de ventilation mécanique ;
 - des réseaux de distribution d'eau, d'électricité, des réseaux d'assainissement avec leurs accessoires (avaloirs, siphons, fosses de décantation, etc.), particuliers au garages ;
 - des systèmes de fermetures des garages, leurs appareillages et accessoires ;
- 4°) S'il y a lieu, le salaire de la ou des personnes chargées de l'entretien et de la surveillance des garages ;
- 5°) S'il y a lieu, les primes d'assurance concernant exclusivement les garages, leurs dépendances et accessoires ;
- 6°) les dépenses entraînées par l'éclairage des garages, leurs accès et dégagements, ainsi que, s'il y a lieu, le coût et la location des compteurs électriques y afférents ;

7°) Eventuellement, les frais de consommation d'eau constatée par un compteur spécial ou fixée forfaitairement ainsi qu'il a été dit ci-dessus et généralement, toutes les dépenses intéressant uniquement les garages et leur utilisation.

b) Répartition

Article 37 - Les charges précédemment définies seront réparties entre les seuls propriétaires des lots à usage de garage au prorata de leurs quotes-parts dans les charges qui leur sont spéciales telles que déterminées dans le tableau de répartition des charges.

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

III. - Frais de chauffage collectif

a) Définition

Article 38 - 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.

b) Répartition

Article 39 - Les dépenses de chauffage collectif seront réparties entre les différents copropriétaires des lots desservis au prorata de la surface chauffée, le tout dans les proportions indiquées dans l'état de répartition des charges dont il est question ci-dessus.

Les charges de chauffage collectif seront acquittées par les copropriétaires des locaux desservis par l'installation commune, même s'ils se chauffent par leurs propres moyens ou s'ils déclarent ne pas vouloir être chauffés.

Aucune exception ne sera admise à la contribution obligatoire des copropriétaires dans les dépenses d'entretien, de fonctionnement, de réparations ou de remplacement du matériel, même en cas d'absence pendant une ou plusieurs campagnes de chauffe consécutives, quel qu'en soit le nombre.

IV. - Frais d'eau chaude

Article 40 - Les dépenses d'eau chaude, auxquelles s'ajoutera, le cas échéant, le coût de la location des compteurs, seront réparties entre les copropriétaires au prorata de la consommation indiquée par les compteurs individuels installés dans les appartements et autres locaux privés.

Si la consommation générale relevée par le compteur installé à la sortie de la chaudière est supérieure au total des consommations enregistrées par les compteurs individuels, la différence sera répartie au prorata des millièmes de copropriété.

V. - Dépenses d'eau froide

Article 41 - Les dépenses d'eau froide comprennent le prix de l'eau consommée par les copropriétaires, ainsi que pour l'entretien des parties communes de l'immeuble, auxquelles s'ajoutera, le cas échéant, le coût de la location des compteurs individuels installés dans les appartements et autres locaux privés.

Elles seront réparties entre tous les copropriétaires, au prorata de la consommation indiquée par les compteurs individuels installés dans les appartements et autres locaux privés.

D'autre part, les lots à usage d'emplacements de garage, non desservis, ne participent pas aux dépenses d'eau.

En cas d'installation ultérieure, de compteurs d'eau individuels, la dépense sera imputée au copropriétaire installant ces compteurs.

Si la consommation générale relevée par le compteur installé à l'entrée de l'ensemble immobilier est supérieure au total des consommations enregistrées par les compteurs individuels, la différence sera répartie au prorata des millièmes de copropriété.

L'accès des appartements sera obligatoirement consenti pour permettre à la société en charge de la gestion des compteurs, d'effectuer le relevé et le contrôle des compteurs d'eau chaude et d'eau froide. Le copropriétaire qui ne se plierait pas à cette obligation se verrait imputer les charges supplémentaires occasionnées par cet état de fait.

VI. - Charges d'ascenseurs et d'escaliers

Article 42 - Les charges relatives à l'ascenseur et aux escaliers comprennent :

L'entretien, les réparations et même le remplacement de l'ascenseur, de ses agrès et accessoires, ainsi que les dépenses de fonctionnement de cet appareil (consommation d'électricité, location de compteurs, révision périodique) ;

L'assurance contre les accidents causés par l'ascenseur ;

Les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des cages d'escalier et de leurs paliers ;

Les réparations nécessitées par l'usure des marches d'escalier ;

Les dépenses de fonctionnement et d'entretien de l'éclairage des cages d'escaliers, des sonnettes d'entrées et des interphones.

Article 43 - Les charges d'ascenseurs énumérées ci-dessus seront réparties entre les propriétaires des bâtiments F et H, seul bâtiments qui en sont équipés, selon le tableau de répartition des charges.
Les charges d'escaliers seront réparties selon le tableau de répartition des charges.

CHAPITRE III. - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 44 - Balcons

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

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

En outre, ils devront respecter les dispositions énoncées à l'article 16 ci-dessus.

Article 45 - Cloisons mitoyennes

Les dépenses relatives aux cloisons séparatrices des locaux privatifs - qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes de l'article 4 ci-dessus - seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des désordres affectant le gros oeuvre non imputables à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes générales.

Article 46 - Ramonage

Les frais de ramonage seront à la charge des seuls copropriétaires utilisant les conduits d'aération équipant leurs locaux, proportionnellement au nombre de conduits utilisés.

CHAPITRE IV. - REGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - GARANTIES

Article 47 - Les copropriétaires verseront au syndic :

- 1°) Une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera arrêté par l'assemblée générale ;
- 2°) Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré ;
- 3°) En cours d'exercice, les sommes correspondant au remboursement des dépenses engagées et effectivement acquittées, aux dates qui seront fixées par le syndic, ou, si ce dernier le juge à propos, des provisions trimestrielles qui ne pourront excéder chacune le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré et qui s'imputeront sur le

règlement définitif desdites dépenses ;

4°) Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à l'exécution des travaux d'amélioration prévus aux chapitres III et IV de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et visés ci-après dans les conditions qui seront fixées par décision de ladite assemblée.

5°) Le syndic, lors de sa nomination, et au moins tous les trois ans, soumettra à l'assemblée, la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidées par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

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

Article 48 - Les versements devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les sommes dues porteront intérêts au taux légal au profit du syndicat à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Article 49 - 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 et assuré par toutes mesures conservatoires, en application notamment des dispositions des articles 55 et 58 du décret du 17 mars 1967. Il sera, en outre, garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965. Il en sera de même du paiement des intérêts de retard ci-dessus stipulés.

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.

Article 50 - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants.

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

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

Article 51 - Les copropriétaires qui aggraveraient les charges communes par leur fait, celui de leurs ayants droit, locataires, occupants ou préposés, supporteront seuls les frais ou dépenses supplémentaires qui seraient ainsi occasionnés.

TITRE III - MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE CONSTITUTION DE DROITS REELS

CHAPITRE I - OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX TIERS

Article 52 - 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 aux dits ayants cause, qui, après en avoir eu connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

CHAPITRE II - MUTATIONS DE PROPRIETE

I. CESSION DES GARAGES- PARKINGS

Afin de conserver leur affectation particulière et dans le respect de la destination de l'immeuble, la mutation d'un appartement ne pourra se faire qu'avec un emplacement de stationnement (parking ou garage). Toutefois, les copropriétaires pourront entre eux procéder à des échanges.

I.I - CONTRIBUTION AUX CHARGES

Article 53 - Mutation à titre onéreux

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

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

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

Article 54 - Mutation par décès

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront justifier au syndic, dans les deux mois du décès, de leurs qualités héréditaires par

une lettre du notaire chargé de régler la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, 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 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.

III. - FORMALITES

1°) Information des parties

Article 55 - En vue de l'information des parties, le syndic peut être requis de délivrer un état daté indiquant, d'une manière même approximative, et sous réserve de l'apurement des comptes :

- a) Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant ;
- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat ;
- dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée ;

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

La réquisition de délivrer cet état peut être faite à tout moment, notamment lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie. Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

c) S'il y a lieu, le montant des sommes restant dues à un titre quelconque au syndicat avec justification.

d) Le montant des charges afférentes au lot considéré pour le dernier exercice approuvé et le dernier budget prévisionnel voté.

2°) Droit d'opposition au paiement du prix

Article 56 - 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 par le notaire au syndic de

l'ensemble immobilier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. 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 dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'ensemble immobilier et à peine de nullité, énoncera d'une manière précise le montant et les causes des créances du syndicat, effectivement liquides et exigibles lors de la mutation. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège prévu au 1° bis de l'article 2108 du Code civil, sans qu'il y ait lieu à inscription, ainsi qu'il résulte de l'article 2107 du même code.

3°) Notification des mutations - Election de domicile

Article 57 - 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 dans les conditions prévues à l'article, du présent règlement, relatif aux mutations par décès. En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement selon les modalités fixées au même article.

Article 58 - 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 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 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 ci-après.

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.

CHAPITRE III - INDIVISION - USUFRUIT

a) Indivision

Article 59 - En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les copropriétaires indivis seront solidairement responsables vis-à-vis du syndicat du paiement de toutes les charges afférentes audit lot. 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.

b) Usufruit

Article 60 - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nuspropriétaires et les usufruitiers seront solidairement responsables vis-à-vis du syndicat 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 nuspropriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

c) Notification

Article 61 - Pour la notification de la constitution d'un droit d'usufruit, de nuepropriété, d'usage ou d'habitation sur un lot, il sera fait application des dispositions ci-dessus.

CHAPITRE IV - HYPOTHEQUES

Article 62 - 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 concernant les assurances. 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 ci-après, 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 ci-après sous le titre "Assurances".

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

CHAPITRE V. - LOCATIONS

Article 63 - 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.

Les assurances devront être faites auprès d'une compagnie notoirement solvable. Le syndic demandera justification, ainsi que du paiement de la prime, à tout moment, au propriétaire.

Article 64 - Le copropriétaire devra notifier au syndic, par lettre recommandée, la location consentie, en précisant le nom du locataire, dans les quinze jours suivants la signature du bail, pour permettre au syndic d'exercer, éventuellement, le privilège immobilier prévu par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965. Il devra, en outre, justifier de l'engagement souscrit par le locataire en vertu de l'article précédent, par la production d'une copie certifiée du bail ou de l'acte séparé signé par le preneur.

En cas de départ du locataire, le copropriétaire devra aviser le syndic, par lettre recommandée, huit jours avant ce départ.

Un constat de l'état des cages d'escaliers devra être fait par le syndic et par le copropriétaire bailleur avant et après le déménagement. Les travaux de remise en état éventuels qui en découleront seront à la charge du copropriétaire bailleur à charge par celui-ci de se faire rembourser par son locataire nouveau ou ancien.

Article 65 - Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses 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.

Article 66 - Les dispositions qui précèdent sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

CHAPITRE VI. - MODIFICATIONS DES LOTS

Article 67 - Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité, et dans la limite des lois et règlements, modifier la disposition intérieure des locaux lui appartenant, sous réserve de se conformer aux dispositions du présent règlement.

Article 68 - Les copropriétaires pourront échanger, entre eux, leurs lots sous respect des dispositions énoncées à l'article 58 ci-dessus.

Article 69 - Les numéros désignant les nouveaux lots créés seront pris à la suite des numéros existants.

Article 70 - 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 viendrait à être modifié, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1° - au syndic ;

2° - au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt en suite de celle-ci au rang de ses minutes.

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

TITRE IV. - ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE I - SYNDICAT

Article 71 - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

Ce syndicat a pour objet la conservation de l'ensemble immobilier et l'administration des parties communes.

Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

Il peut revêtir la forme d'un syndicat ordinaire ou coopératif.

Article 72 - Les décisions de la compétence du syndicat seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires et exécutées par le syndic, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967, et les textes subséquents qui les ont complétés ou modifiés.

Il a pour dénomination :

En cas de syndicat ordinaire : « Syndicat des copropriétaires de PARADIS PARC ».

En cas de syndicat coopératif : « Syndicat coopératif des copropriétaires de PARADIS PARC ».

Article 73 - Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que l'ensemble immobilier sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents.

Son siège est à MARTIGUES, Paradis Parc, chemin de Paradis.

CHAPITRE II - ASSEMBLEE GENERALE

I. - Epoque des réunions

Article 74 - Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un an après la date à laquelle le quart au moins des lots se trouvera appartenir à des copropriétaires différents.

A cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic définitif, fixera le montant de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur ce premier exercice.

Article 75 - Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an, sur convocation du syndic.

L'assemblée générale pourra également être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera nécessaire.

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

II. - Convocations

Initiative des convocations

Article 76 - L'assemblée générale est convoquée par le syndic.

Le syndic devra, en outre, convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les 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 n° 67-223 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.

Délai de convocation

Article 77 - Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées avec demandes d'avis de réception, envoyées à leur domicile réel ou à un domicile par eux élu et mises à la poste suffisamment tôt pour qu'elles puissent 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 également être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée en temps utile ; elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé au moins quinze jours avant la réunion (ou huit jours en cas d'urgence)

Destinataires des convocations

Article 78 - Tous les copropriétaires devront être convoqués à l'assemblée générale.

Toutefois, lorsqu'une assemblée sera réunie pour délibérer exclusivement sur des questions relatives aux parties de l'ensemble immobilier qui seraient la propriété indivise de certains copropriétaires seulement ou dont la charge d'entretien leur incomberait intégralement, seuls ces derniers seront convoqués.

Article 79 - Lorsqu'une société immobilière d'attribution 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 nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

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

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

Article 80 - Les mutations de propriété ne sont opposables au syndic qu'à compter de la date où elles ont été signifiées au syndic.

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 au mandataire commun prévu ci-après.

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

Lieu et date de réunion

Article 81 - La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

Le délai de convocation prévu ci-dessus peut être réduit à huit jours et les notifications visées ci-après n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée en vertu des dispositions du présent règlement figurant sous le titre "Décisions exigeant la majorité absolue" 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.

Contenu des convocations

Article 82 - Les convocations contiennent l'indication des lieu, date et 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 :—

- 1°) Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et des créances et la situation de la trésorerie, ainsi que, s'il existe un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, le montant du solde de ce compte, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes ;
- 2°) Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au 1°) ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice ;
- 3°) Le projet de modification du présent règlement de copropriété, de l'état descriptif de division ou de l'état de répartition des charges lorsque l'assemblée est appelée à modifier ces actes ;
- 4°) Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés ci-après ; lorsque la consultation du conseil syndical est obligatoire, l'avis donné par le conseil doit être également joint à l'ordre du jour ;
- 5°) Le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 18 (4° tiret de l'alinéa 1 et alinéa 2), 25 a et b, 30 (alinéas 1 et 2), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

Ordre du jour complémentaire

Article 83 - Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire ou le conseil syndical peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

Celui qui fait usage de cette faculté doit, en même temps, notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée générale le ou les documents prévus à l'article précédent qui correspondent à la question sur laquelle il est demandé que l'assemblée soit appelée à statuer.

La personne qui convoque l'assemblée générale doit notifier aux membres de cette assemblée, cinq jours au moins avant la date de la réunion, un état des questions dont l'inscription à l'ordre du jour a été requise.

Elle doit, en même temps, notifier aux mêmes personnes les documents annexes ci-dessus prévus.

III. - Tenue des assemblées générales

Article 84 - Au début de chaque réunion, l'assemblée générale élit son président.

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.

Article 85 - Il est tenu une feuille de présence. 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.

Article 86 - Représentation des copropriétaires

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. Toutefois 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.

Les représentants légaux des mineurs et autres incapables participent aux assemblées en leurs 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.

Sauf directives contraires expressément formulées dans la procuration, celle-ci habilite le mandataire à voter, pour le compte de son mandant, sur chacune des questions figurant à l'ordre du jour notifié au copropriétaire représenté.

Article 87 - Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues au présent règlement auront été régulièrement effectuées.

Article 88 - Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire de séance. Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

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

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

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

IV. - Nombre de voix des copropriétaires

Article 89 - Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de propriété des parties communes.

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

Lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales définies au 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.

V. - Majorités requises pour l'adoption des décisions

1) Décisions ne nécessitant que la majorité simple (art. 24 de la loi du 10 juillet 1965 sus-énoncée)

Article 90 - Sont prises à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, et 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, 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 (art. 25 de la loi)

Article 91 - L'assemblée générale, réunie sur première convocation, ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions entrant dans le champ d'application de l'article précédent, relatif à l'administration

courante de l'ensemble immobilier. 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, sauf à propos de l'engagement de certaines dépenses dont le montant n'excède pas la limite fixée par ladite délégation. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'ensemble immobilier et la gestion du syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

- b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux affectant des parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci.
 - c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical, ainsi que le renouvellement de leurs fonctions.
 - d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes de l'ensemble immobilier 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.
 - e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.
 - f) La modification de la répartition des charges visées aux articles 31 et suivants du présent règlement, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.
 - g) Les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique de l'ensemble immobilier, 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 l'adaptation d'une ou de plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radiodiffusion et de télévision.
 - k) La décision d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat.
- A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, une nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix des seuls copropriétaires présents ou représentés.

3) Décisions exigeant la double majorité (art. 26 de la loi)

Article 92 - L'assemblée générale ne peut adopter, qu'à la majorité des membres du syndicat représentant, au moins, les deux tiers des voix, les décisions concernant :

- a) Les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article qui précède.
- b) La modification du présent règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.
- c) L'adoption et la transformation de la forme ordinaire ou coopérative du syndicat.
- d) Les travaux immobiliers comportant transformation, addition ou amélioration à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i et j de l'article 25 de la loi.
- e) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'ensemble immobilier. (art. 26-1 de la loi)

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au présent article les travaux d'amélioration visés au d) ci-dessus 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 à cet effet et statuant à cette dernière majorité.

4) Décisions requérant l'unanimité

Article 93 - L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'ensemble immobilier, ni imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété. (art.26 de la loi).

Article 94 - Sous réserve du cas prévu ci-dessus et des dispositions des articles 11 et 12 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires. (art.11 de la loi).

VI. - Effets des décisions

Article 95 - 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 demande d'avis de réception, ou remis contre émargement, dans le délai de deux mois à compter de la tenue de ladite assemblée. Cette notification mentionnera le résultat du vote et reproduira le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification sera adressée au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés ont été opposants ou défaillants.

CHAPITRE III. - SYNDIC

I. Syndic dit « Ordinaire »

a) Nomination - Durée des fonctions - Rémunération

Article 96 - Le syndic pourra être nommé et révoqué par l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues ci-dessus. Ses fonctions pourront être renouvelées dans les mêmes conditions.
Il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Article 97 - L'assemblée générale fixera, sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, la rémunération du syndic et la durée de ses fonctions, laquelle ne pourra excéder trois ans, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28, alinéa 2, du décret du 17 mars 1967.
Les fonctions du syndic seront renouvelables dans les limites de durée ci-dessus. En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Article 98 - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale, il pourra y être pourvu par une ordonnance du Président du tribunal de grande instance sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires.

Article 99 - Dans les autres cas de vacance du poste de syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence du syndic à exercer les droits et actions du syndicat, ces fonctions seront provisoirement exercées par le président du conseil syndical jusqu'à la désignation d'un administrateur provisoire 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.

b) Attributions

Article 100 - Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat. A ce titre, il est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale, d'administrer l'ensemble immobilier, 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 l'immeuble 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.

1) Pouvoirs de gestion et d'administration

Article 101 - Le syndic pourvoira, de sa propre initiative, à l'entretien courant de l'ensemble immobilier ; il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet.

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.

Toutefois, 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.

Il en sera ainsi, notamment, des grosses réparations de l'ensemble immobilier 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 de l'ensemble immobilier, 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.

Il est, d'autre part, rappelé que l'assemblée générale doit arrêter 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.

Article 102 - Le syndic engagera le personnel nécessaire, fixera les conditions de son travail et de sa rémunération et le congédiera suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

Toutefois, l'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Article 103 - Le syndic assurera la police de l'ensemble immobilier et veillera à sa tranquillité. Il contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il est prévu ci-après.

Article 104 - Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots à la condition expresse qu'elles n'affectent, en aucune manière, les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'ensemble immobilier.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une réglementation destinée à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement commun et la soumettra à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires ; cette réglementation s'imposera à tous les copropriétaires et occupants de l'ensemble immobilier au même titre que le présent règlement de copropriété.

Article 105 - Le syndic établira et tiendra à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires de droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage et d'habitation ; il mentionnera leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Il remettra, 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 fera connaître, immédiatement au président du conseil syndical, les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

Article 106 - Le syndic détiendra les archives du syndicat, notamment une copie authentique ou non des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret modifié n° 67-223 du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'ensemble immobilier et au syndicat. Il détiendra, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.
Il délivrera des copies ou extraits de ces procès-verbaux qu'il certifiera conformes.

Article 107 - Le syndic tiendra la comptabilité du syndicat, établie de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat.

Il présentera, annuellement, à l'assemblée générale, un état des comptes du syndicat et de sa situation de trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion de l'ensemble immobilier. Avant la réunion de cette assemblée, les copropriétaires auront la faculté de consulter, dans les locaux du syndicat, les pièces justificatives des charges communes, selon les modalités définies par l'assemblée générale et rappelées dans les convocations.

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

Il aura pouvoir d'ouvrir, à la demande de l'assemblée générale, un compte en banque ou un compte de chèques postaux au nom du syndicat ; il aura la

signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

Article 108 - Dans le cas où l'ensemble immobilier serait administré par un syndic qui ne serait pas soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et des textes pris pour son application, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat devront être versées, sans délai, à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat.

Article 109 - Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, 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 ci-dessus visées sont propriétaires ou associées, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

2) Pouvoirs d'exécution et de représentation

Article 110 - Chargé de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété et d'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée générale, le syndic a 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, en usant, au besoin, des procédures et garanties visées aux articles 19 de la loi du 10 juillet 1965 et 55 et 58 du décret du 17 mars 1967.

Article 111 - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires en justice, 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 à l'ensemble immobilier.

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.

Article 112 - Le syndic représentera le syndicat 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 les conditions prévues ci-dessus, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

II. Syndic dit « Coopératif »

Article 113 - En cas de syndicat coopératif, le conseil syndical dispose des mêmes pouvoirs et attributions que le syndic ordinaire.

Dans ce cas, le syndic pourra être nommé et révoqué par le conseil syndical à la majorité de ses membres ; Il exercera de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. Il n'aura droit à aucune rémunération.

CHAPITRE IV. - CONSEIL SYNDICAL

a) Constitution

Article 114 - En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical, dont le nombre de membres sera déterminé lors de la première assemblée générale.

Les membres du conseil syndical seront choisis parmi les copropriétaires, les accédants ou acquéreurs à terme visés dans la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 sur la location-accession à la propriété immobilière, 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, ses ascendants ou descendants et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou accédants à la propriété, ne peuvent être membres du conseil syndical sauf en cas de syndicat coopératif.

Article 115 - Les membres du conseil syndical seront élus par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue ci-dessus, pour une durée ne pouvant excéder trois ans.

Ils seront rééligibles.

Ils pourront être révoqués par l'assemblée générale statuant à la même majorité, mais devront être remplacés sans délai.

Article 116 - L'assemblée pourra, si elle le juge à propos, désigner un ou plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les

membres titulaires.

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

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit. L'assemblée générale devra alors désigner de nouveaux membres, en remplacement de ceux ayant rendu les sièges vacants, pour que le conseil syndical puisse reprendre son fonctionnement normal.

Article 117 - 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 fonction 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 missive ordinaire ou émargement d'état ; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion ; copie en est transmise au syndic qui peut assister aux réunions avec voix consultative.

Article 118 - Les avis ou rapports du conseil syndical sont adoptés à la majorité simple des votants et à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président sera prépondérante.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, 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.

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

b) Mission

Article 119 - 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 arrête le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical 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 ci-dessus.
 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 syndic.
 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 des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui donner.
 Le conseil syndical pourra en toutes occasions, dans ces attributions, se faire assister par tout technicien de son choix.

c) Conseil Syndical dit « Coopératif »

Article 120 - En cas de syndicat coopératif, le conseil syndical dispose des mêmes pouvoirs et attributions que le syndic ordinaire.

Il est alors constitué un conseil syndical dit « coopératif » lors de la première assemblée générale qui fixera le nombre de ses membres.

Le syndic est alors choisi parmi les membres du conseil syndical et élu par ceux-ci.

Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical.

Le conseil syndical pourra élire un vice-président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

Président et vice-président sont révocables dans les mêmes conditions que le syndic ordinaire. Ils ne peuvent, l'un et l'autre, conserver leurs fonctions après l'expiration de leur mandat de membre du conseil syndical.

CHAPITRE V. - ASSURANCES

Article 121 - La responsabilité civile du fait de l'ensemble immobilier ou du fait des préposés du syndicat, à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers, incombera, dans ses conséquences pécuniaires, 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 de l'ensemble immobilier seront considérés comme tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

Article 122 - Le syndicat sera assuré contre les risques suivants :

- 1° - L'incendie, les risques naturels, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'ensemble immobilier 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 de l'ensemble immobilier (défaut d'entretien ou de réparation, vices de construction), 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 comme aux copropriétaires.

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

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

Article 123 - 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 incombera le paiement des primes correspondantes.

L'assemblée générale ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies. Les polices seront signées par le syndic en exécution des décisions prises.

Article 124 - Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie notoirement solvable, 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.

Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables. Il sera fourni au syndic, automatiquement, par les copropriétaires et bailleurs la justification, ainsi que le paiement de la prime.

Article 125 - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic, en présence du président du conseil syndical ou de l'un de ses membres désignés par lui, à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par l'assemblée générale.

Article 126 - Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction de l'ensemble immobilier.

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.

CHAPITRE VI - TRAVAUX IMMOBILIERS

I. - Améliorations - Surélévation - Additions

Améliorations

Article 127 - 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'ensemble immobilier telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telles que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux. A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions prévues ci-dessus, les travaux d'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 à cet effet et statuant à cette dernière majorité. L'assemblée fixera alors, aux mêmes majorités :

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

Article 128 - Si les circonstances l'exigent et à la 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, soit de l'article précédent, soit de l'article dont le titre est "Décisions exigeant la majorité absolue", alinéas e, g, h et i, soit de l'article dont le titre est "Décisions exigeant la double majorité", alinéa d.

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

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

Article 129 - La décision prise par l'assemblée générale d'effectuer toutes améliorations 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.

Article 130 - La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux, pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières, dues par les copropriétaires payant par annuités, seront égales au taux d'intérêt légal. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

La possibilité de règlement différé, prévue au présent article, n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires ou de travaux d'entretien ou de réparation.

Article 131 - 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'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus ; le tribunal fixe, en outre, les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à