

BUREAU DES HYPOTHEQUES		DEPOT	DATE	N° 3265
Elt MUB		11813	28 JUIL 1977	
PUBLICATION (1)		TAXE	Vol. 2922 N° 2	SALAIRE
		75,00		30,00

L'an mil neuf cent soixante dix sept -  
Le vingt huit juillet

PARDEVANT Maître Renée GARCIN

Notaire associé soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle " Edmond PASCAL et Renée GARCIN Notaires Associés " titulaire d'un office notarial à AIX en PROVENCE

Ont comparu

1° Monsieur René BARTOLI, directeur de la Société AIX - DURANCE demeurant à AIX en PROVENCE Chemin du Petit Barthélèmy,

Agissant au nom de la Société d'Habitations à loyers modérés " AIX - DURANCE " société anonyme H.L.M. au capital de Cent mille francs, dont le siège social est à AIX en PROVENCE Chemin du Petit Barthélèmy, immatriculée au Registre du Commerce d'AIX en PROVENCE sous le numéro 302.280.938 B et à l'I.N.S.E.E. sous le numéro 302.280.938 000.10.

Ladite société constituée suivant statuts dressés par Me PASCAL prédécesseur immédiat de la société titulaire le dix mai mil neuf cent soixante quatorze, et en vertu d'un acte de déclaration et de souscription en date du dix mai mil neuf cent soixante quatorze

Ladite société agréée par arrêté ministériel du vingt neuf novembre mil neuf cent soixante quatorze, déposé aux minutes de Me PASCAL notaire sus nommé le quatorze janvier mil neuf cent soixante quinze.

Ladite société ayant transféré son siège social à 2, Rue Matheron à AIX en PROVENCE au Chemin du Petit Barthélèmy, en la même ville suivant délibération de son conseil d'administration en date à AIX en PROVENCE du seize octobre mil neuf cent soixante quatorze, dont une copie certifiée conforme du procès verbal est demeurée annexée à un acte reçu par Me PASCAL, Notaire sus nommé, le vingt six novembre mil neuf cent soixante quatorze,

Monsieur René BARTOLI autorisé à l'effet des présentes, aux termes d'une délibération du conseil d'administration de ladite société, en date à AIX-en-PROVENCE du vingt trois juillet mil neuf cent soixante quinze dont un extrait certifié conforme est demeuré annexé à un acte de dépôt reçu par l'office notarial, le vingt neuf octobre mil neuf cent soixante quinze.

PREMIERE PAGE

Lequel es qualité , ainsi qu'il suit a établi l'etat descriptif de division d'un ensemble immobilier à usage de garages , que la Société a fait édifier sur un terrain sis à AIX EN PROVENCE dans la zone d'aménagements concertés du Jas de Bouffan , plus amplement désigné ci-après .

## D E S I G N A T I O N

### ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

#### Article 1 : Désignation

Le présent état descriptif concerne :  
Un ensemble immobilier composé d'un bâtiment à usage de garages édifié à AIX EN PROVENCE lieudit Z.A.C. du Jas de Bouffan , sur un terrain d'une contenance cadastrale de seize ares vingt centiares , figurant au cadastre rénové de ladite commune section PR numéro 62.

#### Article 2 : Description

L'ensemble immobilier auquel s'appliquent les présentes comporte des aménagements et des services communs .

##### 1°) Aménagements communs

Les aménagements communs comprennent :

- Les espaces verts
- Les canalisations et réseaux divers

##### 2°) Services communs

Sans

##### 3°) Bâtiment

- Le bâtiment comprend au sous sol cinquante sept parkings .

Ledit sous sol étant desservi par une entrée indépendante .

Au rez de jardin soixante six parkings desservis par une entrée indépendante .

#### Article 3 : Permis de construire .

- le permis de construire a été déposé au présentes minutes le vingt huit juillet mil neuf cent soixante dix sept .

Ledit acte en cours de publicité foncière aupremier bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE .

#### Article 4 : Caractéristiques techniques - Plans

La consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment dont s'agit, résultent de la notice descriptive qui est demeurée annexée à l'acte en constatant le dépôt reçu aux minutes de l'office notarial *ce jour -*

Sont demeurés annexés après mention aux présentes :

- Plans de masse général
- Plans de répartition du bâtiment .

#### Article 5 : Parties privatives et parties communes

##### 1° - Parties privatives

- Les parkings qui aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi constituent un lot sont affectés à l'usage du propriétaire du lot et comme tel constituent les parties privatives

##### 2° - Parties communes

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

Elles font l'objet d'une propriété indivise , entre l'ensemble des copropriétaires .

Les parties communes comprennent notamment :

##### Sol :

La totalité du sol , c'est à dire , l'ensemble du terrain , en ce , compris le sol des parties construites des cours et voies d'accès.

##### Aménagements communs

Les aménagements communs tels que les espaces verts et les voies intérieures de desserte.

Les canalisations et réseaux divers

Cette énumération n'est pas limitative.

##### Bâtiment

Les éléments ci-après indiqués du bâtiment savoir :

- les fondations , les gros murs de façades et de refend
- Le gros oeuvre des planchers
- Les tuyaux de chute et découlement des eaux pluviales
- les descentes couloirs et dégagements des parkings

Cette énumération est purement énonciative et non limitative .

- Les parties communes ne peuvent faire l'objet séparément des parts privatives, d'une action en partage, ni d'une licitation forcée.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

La Société AIX DURANCE est propriétaire dudit ensemble immobilier savoir :

- Les constructions : pour les avoir édifiées elle-même
- Le terrain : pour l'avoir acquis de la Société d'Economies mixtes d'Équipement de la ville d'AIX EN PROVENCE - S.E.M.E.V.A. - aux termes d'un acte reçu par Maître GIRAUD JACQUEME Suppléant Maître FOSSE Notaire à AIX EN PROVENCE et Maître PASCAL Notaire Associé Soussigné les dix février et huit mars mil neuf cent soixante dix sept. Une expédition dudit acte est en cours de publicité au premier bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE.

#### ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

##### Désignation des lots :

L'ensemble immobilier fait l'objet de cent vingt lots, savoir :

- Pour le sous sol : cinquante sept lots numérotés de UN à CINQUANTE SEPT

- Pour la dalle supérieure : soixante six lots numérotés de CINQUANTE HUIT à CENT VINGT.

La désignation est établie ci-après.

Elle comprend pour chacun d'eux, l'indication des parts privatives réservée à la jouissance exclusive de son propriétaire, une quote part indivise des parties communes générales ( ces quotes part sont exprimées en millièmes ) une quote part indivise des charges.

Les lots de l'ensemble, objet des présentes, comprennent

-----  
 -----  
 -----

REPORT / .....	1/1.000 Généraux	1/1.000 Charges	OBSERVATIONS
- <u>LOT N° UN</u>			
Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro Un ----- du plan des garages .			
Les 56 ----- / millièmes des parties communes générales	56 / 1.000		
Les 68 ----- / millièmes des charges		68 / 1.000	
- <u>LOT N° DEUX</u>			
Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro Deux ----- du plan des garages .			
Les quatorze / millièmes des parties communes générales	14 / 1.000		
Les dix sept / millièmes des charges		17 / 1.000	
- <u>LOT N° TROIS</u>			
Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro Trois ----- du plan des garages .			
Les quatorze / millièmes des parties communes générales	14 / 1.000		
Les dix sept / millièmes des charges		17 / 1.000	
A REPORTER / .....	84 / 1.000	102 / 1.000	

OBSERVATIONS	1/1.000 GÉNÉRAUX	1/1.000 Charges
<p><u>LOT N° QUATRE</u>            REPORT / .....            Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro Quatre ----- du plan des garages .            Les quatorze / millièmes des parties communes générales            Les dix sept / millièmes des charges</p>	84 / 1.000	102 / 1.000
<p><u>LOT N° CINQ</u>            Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro Cinq ----- du plan des garages .            Les quatorze / millièmes des parties communes générales            Les dix sept / millièmes des charges</p>	14 / 1.000	17 / 1.000
<p><u>LOT N° SIX</u>            Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro Six ----- du plan des garages .            Les quatorze / millièmes des parties communes générales            Les dix sept / millièmes des charges</p>	14 / 1.000	17 / 1.000
<p>A REPORTER / .....</p>	126 / 1.000	153 / 1.000

REPORT / .....	1/1.000 Généraux	1/1.000 Charges	OBSERVATIONS
<p>- <u>LOT N° SEPT</u>  Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro sept ----- du plan des garages .  Les quatorze / millièmes des parties communes générales  Les dix sept / millièmes des charges</p>	126 / 1.000	153 / 1.000	
<p>- <u>LOT N° HUIT</u>  Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro huit ----- du plan des garages .  Les quatorze / millièmes des parties communes générales  Les dix sept / millièmes des charges</p>	14 / 1.000	17/1.000	
<p>- <u>LOT N° NEUF</u>  Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro Neuf ----- du plan des garages .  Les quatorze / millièmes des parties communes générales  Les dix sept / millièmes des charges</p>	14 / 1.000	17/1.000	
A REPORTER / .....	168 / 1.000	204 / 1.000	

	1/1.000 GÉNÉRAUX	1/1.000 Charges	OBSERVATIONS
<p>- <u>LOT N° DIX</u>            REPORT / .....</p>	168 / 1.000	204/1.000	
<p>Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro dix du plan des garages .            Les quatorze / millièmes des parties communes générales            Les dix sept / millièmes des charges</p>	14 / 1.000	17/1.000	
<p>- <u>LOT N° ONZE</u>            Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro onze du plan des garages .            Les quatorze / millièmes des parties communes générales            Les dix sept / millièmes des charges</p>	14 / 1.000	17/1.000	
<p>- <u>LOT N° DOUZE</u>            Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro douze du plan des garages .            Les quatorze / millièmes des parties communes générales            Les dix sept / millièmes des charges</p>	14 / 1.000	17/1.000	
<p>A REPORTER / .....</p>	210 / 1.000	255/1.000	

OBSERVATIONS	1/1.000 GÉNÉRAUX	1/1.000 Chargés
<p>REPORT / .....</p>	210 / 1.000	255 / 1.000
<p><u>LOT N° TREIZE</u>            Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro treize du plan des garages.            Les quatorze / millièmes des parties communes générales            Les dix sept / millièmes des charges</p>	14 / 1.000	17/1.000
<p><u>LOT N° QUATORZE</u>            Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro Quatorze du plan des garages.            Les quatorze / millièmes des parties communes générales            Les dix sept / millièmes des charges</p>	14 / 1.000	17/1.000
<p><u>LOT N° QUINZE</u>            Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro quinze du plan des garages.            Les quatorze / millièmes des parties communes générales            Les dix sept / millièmes des charges</p>	14 / 1.000	17/1.000
<p>A REPORTER / .....</p>	252 / 1.000	306 / 1.000

REPORT / .....	1/1.000 Généraux	1/1.000 Charges	OBSERVATIONS
<p>- <u>LOT N° SEIZE</u>            Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro Seize ----- du plan des garages .            Les quatorze / millièmes des parties communes générales            Les dix sept / millièmes des charges</p>	<p>252 / 1.000</p> <p>14 / 1.000</p>	<p>306/1.000</p> <p>17/1.000</p>	
<p>- <u>LOT N° DIX SEPT</u>            Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro dix sept ----- du plan des garages .            Les quatorze / millièmes des parties communes générales            Les dix sept / millièmes des charges</p>	<p>14 / 1.000</p>	<p>17/1.000</p>	
<p>- <u>LOT N° DIX HUIT</u>            Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro Dix huit ----- du plan des garages .            Les quatorze / millièmes des parties communes générales            Les dix sept / millièmes des charges</p>	<p>14 / 1.000</p>	<p>17/1.000</p>	
<p>A REPORTER / .....</p>	<p>294 / 1.000</p>	<p>357/1.000</p>	

OBSERVATIONS	1/1.000 Généraux	1/1.000 Charges	
<p><u>LOT N° DIX NEUF</u>            REPORT / .....            Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro Dix neuf ----- du plan des garages .            Les quatorze / millièmes des parties communes générales            Les dix sept / millièmes des charges</p>	<p>294 / 1.000            14 / 1.000</p>	<p>357/1.000            17/1.000</p>	
<p><u>LOT N° VINGT</u>            Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro Vingt ----- du plan des garages .            Les quatorze / millièmes des parties communes générales            Les dix sept / millièmes des charges</p>	<p>14 / 1.000</p>	<p>17/1.000</p>	
<p><u>LOT N° VINGT ET UN</u>            Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro vingt et un ----- du plan des garages .            Les quatorze / millièmes des parties communes générales            Les dix sept / millièmes des charges</p>	<p>14 / 1.000            336 / 1.000</p>	<p>17/1.000            408/1.000</p>	
<p>A REPORTER / .....</p>			

REPORT / .....	1/1.000 GÉNÉRAUX	1/1.000 Charges	OBSERVATIONS
- <u>LOT N° VINGT DEUX</u> REPORT / .....	336 / 1.000	408 / 1.000	
Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro Vingt deux ----- du plan des garages .			
Les quatorze / millièmes des parties communes générales	14 / 1.000		
Les dix sept / millièmes des charges		17/1.000	
- <u>LOT N° VINGT TROIS</u>			
Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro vingt trois ----- du plan des garages .			
Les quatorze / millièmes des parties communes générales	14 / 1.000		
Les dix sept / millièmes des charges		17/1.000	
- <u>LOT N° VINGT QUATRE</u>			
Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro vingt quatre ----- du plan des garages .			
Les quatorze / millièmes des parties communes générales	14 / 1.000		
Les dix sept / millièmes des charges		17/1.000	
A REPORTER / .....	378 / 1.000	459 / 1.000	

REPORT / .....	1/1.000 GÉNÉRAUX	1/1.000 Charges	OBSERVATIONS
<p>- LOT N° VINGT CINQ</p> <p>Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro vingt cinq ----- du plan des garages .</p> <p>Les quatorze / millièmes des parties communes générales</p> <p>Les dix sept / millièmes des charges</p>	378 / 1.000	459/1.000	
<p>- LOT N° VINGT SIX</p> <p>Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro vingt six ----- du plan des garages .</p> <p>Les quatorze / millièmes des parties communes générales</p> <p>Les dix sept / millièmes des charges</p>	14 / 1.000	17/1.000	
<p>- LOT N° VINGT SEPT</p> <p>Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro vingt sept ----- du plan des garages .</p> <p>Les quatorze / millièmes des parties communes générales</p> <p>Les dix sept / millièmes des charges</p>	14 / 1.000	17/1.000	
A REPORTER / .....	420 / 1.000	518/1.000	

OBSERVATIONS	1/1.000 Charges	1/1.000 Générals	REPORT / .....
<p><u>LOT N° VINGT HUIT</u></p> <p>Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro vingt huit ----- du plan des garages .</p> <p>Les quatorze / millièmes des parties communes générales</p> <p>Les dix sept / millièmes des charges</p>	510/1.000	420 / 1.000	REPORT / .....
<p><u>LOT N° VINGT NEUF</u></p> <p>Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro vingt neuf ----- du plan des garages .</p> <p>Les quatorze / millièmes des parties communes générales</p> <p>Les dix sept / millièmes des charges</p>	177/1.000	14 / 1.000	A REPORTER / .....
<p><u>LOT N° TRENTE</u></p> <p>Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro trente ----- du plan des garages .</p> <p>Les seize / millièmes des parties communes générales</p> <p>Les vingt et un / millièmes des charges</p>	21/1.000	16 / 1.000	A REPORTER / .....
	565/1.000	464 / 1.000	

OBSERVATIONS	1/1.000 Charges	1/1.000 Gnéraux	
	565 / 1.000	464 / 1.000	<p>REPORT / .....</p> <p>LOT N° TRENTE ET UN</p> <p>Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro Trente et un ----- du plan des garages</p> <p>Les seize / millièmes des parties communes générales</p> <p>Les vingt un / millièmes des charges</p>
	21 / 1.000	16 / 1.000	
	18 / 1.000	14 / 1.000	<p>LOT N° TRENTE DEUX</p> <p>Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro Trente deux ----- du plan des garages</p> <p>Les quatorze / millièmes des parties communes générales</p> <p>Les dix huit / millièmes des charges</p>
	504 / 1.000	494 / 1.000	<p>A REPORTER / .....</p>

OBSERVATIONS	1/1.000 Généraux	1/1.000 Charges
<p><u>REPORT / .....</u></p>	494 / 1.000	604 / 1.000
<p><u>LOT N° TRENTE TROIS</u> Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro Trente trois du plan des garages . Les quatorze / millièmes des parties communes générales</p>	14 / 1.000	18 / 1.000
<p>Les dix huit / millièmes des charges</p>		
<p><u>LOT N° TRENTE QUATRE</u> Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro Trente quatre du plan des garages . Les quatorze / millièmes des parties communes générales</p>	14 / 1.000	18 / 1.000
<p>Les dix huit / millièmes des charges</p>	522 / 1.000	640 / 1.000
<p><u>A REPORTER / .....</u></p>		

REPORT / .....	1/1.000 GÉNÉRAUX	1/1.000 Charges	OBSERVATIONS
<p>- <u>LOT N° TRENTE CINQ</u>            Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro Trente cinq ----- du plan des garages ,            Les quatorze / millièmes des parties communes générales            Les dix huit / millièmes des charges</p>	<p>522 / 1.000</p> <p>14 / 1.000</p>	<p>640/1.000 --</p> <p>18 / 1.000</p>	
<p>- <u>LOT N° TRENTE SIX</u>            Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro Trente six ----- du plan des garages ,            Les quatorze / millièmes des parties communes générales            Les dix huit / millièmes des charges</p>	<p>14 / 1.000</p>	<p>18 / 1.000</p>	
<p>- <u>LOT N° TRENTE SEPT</u>            Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro Trente sept ----- du plan des garages ,            Les quatorze / millièmes des parties communes générales            Les dix huit / millièmes des charges</p>	<p>14 / 1.000</p> <p>564 / 1.000</p>	<p>18 / 1.000</p> <p>694 / 1.000</p>	
<p>A REPORTER / .....</p>			

REPORT / .....	1/1.000 Généraux	1/1.000 Charges	OBSERVATIONS
<p>- <u>LOT N° TRENTE HUIT</u>            Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro Trente huit ----- du plan des garages ,            Les quatorze / millièmes des parties communes générales            Les dix huit / millièmes des charges</p>	564 / 1.000	694 / 1.000	
<p>- <u>LOT N° TRENTE NEUF</u>            Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro Trente neuf ----- du plan des garages ,            Les quatorze / millièmes des parties communes générales            Les dix huit / millièmes des charges</p>	14 / 1.000	18 / 1.000	
<p>- <u>LOT N° QUARANTE</u>            Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro Quarante ----- du plan des garages ,            Les quatorze / millièmes des parties communes générales            Les dix huit / millièmes des charges</p>	14 / 1.000	18 / 1.000	
<p>A REPORTER / .....</p>	606 / 1.000	748 / 1.000	

REPORT / .....	1/1.000 G6nGraux	1/1.000 Charges	OBSERVATIONS
<p>- <u>LOT N° QUARANTE ET UN</u>            Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro Quarante et un --- du plan des garages ,            Les quatorze / millièmes des parties communes générales            Les dix huit / millièmes des charges</p>	606 / 1.000	748 / 1.000	
<p>- <u>LOT N° QUARANTE DEUX</u>            Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro Quarante deux ---- du plan des garages ,            Les quatorze / millièmes des parties communes générales            Les dix huit / millièmes des charges</p>	14 / 1.000	18 / 1.000	
<p>- <u>LOT N° QUARANTE TROIS</u>            Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro Quarante trois ---- du plan des garages ,            Les quatorze / millièmes des parties communes générales            Les dix huit / millièmes des charges</p>	14 / 1.000	18 / 1.000	
<p>Λ. REPORTER / .....</p>	648 / 1.000	802 / 1.000	

REPORT / .....	1/1.000 Généraux	1/1.000 Charges	OBSERVATIONS
<p>- <u>LOT N° QUARANTE QUATRE</u></p> <p>Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro Quarante quatre -- du plan des garages ,</p> <p>Les quatorze / millièmes des parties communes générales</p> <p>Les dix huit / millièmes des charges</p>	<p>648 / 1.000</p> <p>14 / 1.000</p>	<p>802 / 1.000</p> <p>18 / 1.000</p>	
<p>- <u>LOT N° QUARANTE CINQ</u></p> <p>Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro Quarante cinq ----- du plan des garages ,</p> <p>Les quatorze / millièmes des parties communes générales</p> <p>Les dix huit / millièmes des charges</p>	<p>14 / 1.000</p>	<p>18 / 1.000</p>	
<p>- <u>LOT N° QUARANTE SIX</u></p> <p>Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro Quarante six ----- du plan des garages ,</p> <p>Les quatorze / millièmes des parties communes générales</p> <p>Les dix huit / millièmes des charges</p>	<p>14 / 1.000</p> <p>690 / 1.000</p>	<p>18 / 1.000</p> <p>856 / 1.000</p>	
<p>A. REPORTER / .....</p>			

LOT N° QUARANTE SEPT	1/1.000 GÉNÉRAUX	1/1.000 Charges	OBSERVATIONS
<p>REPORT / .....</p> <p>Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro Quarante sept ---- du plan des garages , Les quatorze / millièmes des parties communes générales Les dix huit / millièmes des charges</p>	<p>690 / 1.000</p> <p>14 / 1.000</p>	<p>856 / 1.000</p> <p>18 / 1.000</p>	
<p>- LOT N° QUARANTE HUIT</p> <p>Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro Quarante huit ---- du plan des garages , Les quatorze / millièmes des parties communes générales Les dix huit / millièmes des charges</p>	<p>14 / 1.000</p>	<p>18 / 1.000</p>	
<p>- LOT N° QUARANTE NEUF</p> <p>Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro Quarante neuf ---- du plan des garages , Les quatorze / millièmes des parties communes générales Les dix huit / millièmes des charges</p> <p>A REPORTER / .....</p>	<p>14 / 1.000</p> <p>732 / 1.000</p>	<p>18 / 1.000</p> <p>910 / 1.000</p>	

REPORT / .....	1/1.000 Généraux 732 / 1.000	1/1.000 Charges 910 / 1.000	OBSERVATIONS
<p>- <u>LOT N° CINQUANTE</u>            Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro Cinquante ----- du plan des garages.            Les quatorze / millièmes des parties communes générales            Les dix huit / millièmes des charges</p>	14 / 1.000	18 / 1.000	
<p>- <u>LOT N° CINQUANTE ET UN</u>            Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro cinquante et un du plan des garages.            Les quatorze / millièmes des parties communes générales            Les dix huit / millièmes des charges</p>	14 / 1.000	18 / 1.000	
<p>- <u>LOT N° CINQUANTE DEUX</u>            Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro Cinquante deux ----- du plan des garages.            Les quatorze / millièmes des parties communes générales            Les dix huit / millièmes des charges</p>	14 / 1.000	18 / 1.000	
<p>A REPORTER / .....</p>	774 / 1.000	964 / 1.000	

OBSERVATIONS	1/1.000 Génér. aux	1/1.000 Charges	
<p><u>LOT N° CINQUANTE TROIS</u>            REPORT / .....            Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro cinquante trois -- du plan des garages ,            Les quatorze / millièmes des parties communes générales            Les dix huit / millièmes des charges</p>	774 / 1.000  14 / 1.000	964 / 1.000  18 / 1.000	
<p><u>LOT N° CINQUANTE QUATRE</u>            Un parking situé au sous sol du bâtiment portant le numéro cinquante quatre du plan des garages ,            Les quatorze / millièmes des parties communes générales            Les dix huit / millièmes des charges</p>	14 / 1.000	18 / 1.000 1.000 / 1.000	
<p><u>LOT N° CINQUANTE CINQ</u>            Un parking situé au R de Ch du bâtiment portant le numéro cinquante cinq -- du plan des garages ,            Les trois / millièmes des parties communes générales            Les un / soixante sixième des charges</p>	3 / 1.000	1/66 1/66	
A. REPORTER / .....	805 / 1.000		

<p>LOT N° CINQUANTE SIX                      Un parking situé au R de Ch du bâtiment portant le numéro cinquante six                      du plan des garages                      Les trois / millièmes des parties communes générales                      Les un / soixante sixième des charges</p>	<p>1/1.000 Généraux                      805 / 1.000</p>	<p>1/ 66 Charges                      1 / 66</p>	<p>OBSERVATIONS</p>
<p>REPORT / .....</p>	<p>3 / 1.000</p>	<p>1/66</p>	
<p>LOT N° CINQUANTE SEPT                      Un parking situé au R de Ch du bâtiment portant le numéro cinquante sept                      du plan des garages                      Les trois / millièmes des parties communes générales                      Les un / soixante sixième des charges</p>	<p>3 / 1.000</p>	<p>1/66</p>	
<p>A REPORTER /</p>	<p>811 / 1.000</p>	<p>3 / 66</p>	

OBSERVATIONS	1/66 Charges	1/66 Charges	OBSERVATIONS
<p><u>LOT N° CINQUANTE HUIT</u>            REPORT / .....</p>	<p>1/1.000 Généraux            811 / 1.000</p>	<p>3/66</p>	
<p>Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro cinquante huit du plan des garages .</p>			
<p>Les trois / millièmes des parties communes générales            Les un / soixante sixième des charges</p>	<p>3 / 1.000</p>	<p>1/66</p>	
<p>- <u>LOT N° CINQUANTE NEUF</u>            Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro cinquante neuf du plan des garages</p>			
<p>Les trois / millièmes des parties communes générales            Les un / soixante sixième des charges</p>	<p>3 / 1.000</p>	<p>1/66</p>	
<p>- <u>LOT N° SOIXANTE</u>            Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro Soixante du plan des garages</p>			
<p>Les trois / millièmes des parties communes générales            Les un / soixante sixième des charges</p>	<p>3 / 1.000</p>	<p>1/66</p>	
<p>- <u>LOT N° SOIXANTE ET UN</u>            Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro Soixante et un du plan des garages/</p>			
<p>Les trois / millièmes des parties communes générales            Les un / soixante sixième des charges</p>	<p>3 / 1.000</p>	<p>1/66</p>	
<p>A REPORTER / .....</p>	<p>823 / 1.000</p>	<p>7/66</p>	

LOT N° SOIXANTE DEUX	1/1.000 Génériaux	1/66 Charges	OBSERVATIONS
<p>REPORT / .....</p> <p>Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro soixante deux du plan des garages.</p> <p>Les trois / millièmes des parties communes générales</p> <p>Les un / soixante sixième des charges</p>	823 / 1.000	7/66	
<p>- LOT N° SOIXANTE TROIS</p> <p>Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro soixante trois du plan des garages</p> <p>Les trois / millièmes des parties communes générales</p> <p>Les un / soixante sixième des charges</p>	3 / 1.000	1/66	
<p>- LOT N° SOIXANTE QUATRE</p> <p>Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro soixante quatre du plan des garages</p> <p>Les trois / millièmes des parties communes générales</p> <p>Les un / soixante sixième des charges</p>	3 / 1.000	1/66	
<p>- LOT N° SOIXANTE CINQ</p> <p>Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro soixante cinq du plan des garages</p> <p>Les trois / millièmes des parties communes générales</p> <p>Les un / soixante sixième des charges</p>	3 / 1.000	1/66	
<p>A REPORTER / .....</p>	835 / 1.000	1/66 11/66	

AVENUE DE LA LIBERTÉ

REPORT / .....	I/ Généraux	Charges	OBSERVATIONS
<p>- <u>LOT N° SOIXANTE SIX</u>                      Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro soixante six du plan des garages.                      Les trois / millièmes des parties communes générales                      Les un / soixante sixième des charges</p>	<p>835 / 1.000</p>	<p>1/ 66                      11/66</p>	
<p>- <u>LOT N° SOIXANTE SEPT</u>                      Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro soixante sept du plan des garages                      Les trois / millièmes des parties communes générales                      Les un / soixante sixième des charges</p>	<p>3 / 1.000</p>	<p>1/66</p>	
<p>- <u>LOT N° SOIXANTE HUIT</u>                      Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro soixante huit du plan des garages                      Les trois / millièmes des parties communes générales                      Les un / soixante sixième des charges</p>	<p>3 / 1.000</p>	<p>1/66</p>	
<p>- <u>LOT N° SOIXANTE NEUF</u>                      Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro soixante neuf du plan des garages                      Les trois / millièmes des parties communes générales                      Les un / soixante sixième des charges</p>	<p>3 / 1.000</p>	<p>1/66                      15/66</p>	
<p>A REPORTER / .....</p>	<p>847 / 1.000</p>		

REPORT / .....	1/1.000 GÉNÉRAUX 877 / 1.000	1/66 Charges 15/66	OBSERVATIONS
<p>- <u>LOT N° SOIXANTE DUX</u>            Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro soixante dix du plan des garages.            Les trois / millièmes des parties communes générales            Les un / soixante sixième des charges</p> <p>- <u>LOT N° SOIXANTE ET ONZE</u>            Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro soixante et onze du plan des garages            Les trois / millièmes des parties communes générales            Les un / soixante sixième des charges</p> <p>- <u>LOT N° SOIXANTE DOUZE</u>            Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro soixante douze du plan des garages            Les trois / millièmes des parties communes générales            Les un / soixante sixième des charges</p> <p>- <u>LOT N° SOIXANTE TREIZE</u>            Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro soixante treize du plan des garages.            Les trois / millièmes des parties communes générales            Les un / soixante sixième des charges</p>	<p>3 / 1.000</p> <p>3 / 1.000</p> <p>3 / 1.000</p> <p>3 / 1.000</p> <p>659 / 1.000</p>	<p>1/66</p> <p>1/66</p> <p>1/66</p> <p>1/66</p> <p>19/66</p>	
<p>A REPORTER / .....</p>			

REPORT / .....	1/1.000 GÉNÉRAUX	1/66 Charges	OBSERVATIONS
<p><u>LOT N° SOIXANTE QUATORZE</u>            Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro soixante quatorze<sup>20</sup> du plan des garages.            Les trois / millièmes des parties communes générales            Les un / soixante sixième des charges</p>	859 / 1.000	19/66	
<p><u>LOT N° SOIXANTE ONZÈME</u>            Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro soixante quinze du plan des garages            Les trois / millièmes des parties communes générales            Les un / soixante sixième des charges</p>	3 / 1.000	1/66	
<p><u>LOT N° SOIXANTE SEIZE</u>            Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro soixante seize du plan des garages            Les trois / millièmes des parties communes générales            Les un / soixante sixième des charges</p>	3 / 1.000	1/66	
<p><u>LOT N° SOIXANTE DIX SEPT</u>            Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro soixante dix sept du plan des garages.            Les trois / millièmes des parties communes générales            Les un / soixante sixième des charges</p>	3 / 1.000	1/66	
A REPORTER / .....	871 / 1.000	23/66	

OBSERVATIONS

ALY EN DEWICHT

1/66 Charges

1/1.000 Génér. 871 / 1.000

23/66

3 / 1.000

1/66

3 / 1.000

1/66

3 / 1.000

1/66

683 / 1.000

27/66

REPORT / .....

- LOT N° SOIXANTE DIX HUIT  
Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro 78 du plan des garages.

Les trois / millièmes des parties communes générales  
Les un / soixante sixième des charges

- LOT N° SOIXANTE DIX NEUF  
Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro soixante dix neuf du plan des garages

Les trois / millièmes des parties communes générales  
Les un / soixante sixième des charges

- LOT N° QUATRE VINGT  
Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro quatre vingt du plan des garages

Les trois / millièmes des parties communes générales  
Les un / soixante sixième des charges

- LOT N° QUATRE VINGT UN  
Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro quatre vingt un du plan des garages.

Les trois / millièmes des parties communes générales  
Les un / soixante sixième des charges

A REPORTER / .....

LOT N° QUATRE VINGT DEUX	1/1.000 GÉNÉRAUX	1/66 Charges	OBSERVATIONS
<p>REPORT / .....</p> <p>Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro 82 du plan des garages.</p> <p>Les trois / millièmes des parties communes générales Les un / soixante sixième des charges</p>	883 / 1.000	27/66	
<p>- LOT N° QUATRE VINGT TROIS</p> <p>Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro quatre vingt trois du plan des garages</p> <p>Les trois / millièmes des parties communes générales Les un / soixante sixième des charges</p>	3 / 1.000	1/66	
<p>- LOT N° QUATRE VINGT QUATRE</p> <p>Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro quatre vingt quatre du plan des garages</p> <p>Les trois / millièmes des parties communes générales Les un / soixante sixième des charges</p>	3 / 1.000	1/66	
<p>- LOT N° QUATRE VINGT CINQ</p> <p>Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro quatre vingt cinq du plan des garages</p> <p>Les trois / millièmes des parties communes générales Les un / soixante sixième des charges</p>	3 / 1.000	1/66	
<p>A REPORTER / .....</p>	895 / 1.000	31/66	

1/1.000 GÉNÉRAUX	1/ 66 Charges	OBSERVATIONS
895 / 1.000.	31/66	
3 / 1.000	1/66	
3 / 1.000	1/66	
3 / 1.000	1/66	
3 / 1.000	1/66	
907 / 1.000.	35/66	

REPORT / .....

- LOT N° QUATRE VINGT SIX  
 Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro 86 du plan des garages.  
 Les trois / millièmes des parties communes générales  
 Les un / soixante sixième des charges

- LOT N° QUATRE VINGT SEPT  
 Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro quatre vingt sept du plan des garages  
 Les trois / millièmes des parties communes générales  
 Les un / soixante sixième des charges

- LOT N° QUATRE VINGT HUIT  
 Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro quatre vingt huit du plan des garages  
 Les trois / millièmes des parties communes générales  
 Les un / soixante sixième des charges

- LOT N° QUATRE VINGT NEUF  
 Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro quatre vingt neuf du plan des garages  
 Les trois / millièmes des parties communes générales  
 Les un / soixante sixième des charges

A REPORTER / .....

	I/1.000 GÉNÉRAUX	1/66 Charges	OBSERVATIONS
<p>REPORT / .....</p> <p>LOT N° QUATRE VINGT DIX</p> <p>Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro 90 ----- du plan des garages .</p> <p>Les trois / millièmes des parties communes générales</p> <p>Les un / soixante sixième des charges</p> <p>LOT N° QUATRE VINGT ONZE</p> <p>Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro quatre vingt onze du plan des garages .</p> <p>Les trois / millièmes des parties communes générales</p> <p>Les un / soixante sixième des charges</p> <p>LOT N° QUATRE VINGT DOUZE</p> <p>Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro quatre vingt douze duplan des garages</p> <p>Les trois / millièmes des parties communes générales</p> <p>Les un / soixante sixième des charges</p> <p>LOT N° QUATRE VINGT TREIZE</p> <p>Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro quatre vingt treize du plan des garages</p> <p>Les trois / millièmes des parties communes générales</p> <p>Les un / soixante sixième des charges</p> <p>A REPORTER / .....</p>	<p>907 / 1.000</p> <p>3 / 1.000</p> <p>3 / 1.000</p> <p>3 / 1.000</p> <p>3 / 1.000</p> <p>3 / 1.000</p> <p>919 / 1.000</p>	<p>35/66</p> <p>1/66</p> <p>1/66</p> <p>1/66</p> <p>1/66</p> <p>39/66</p>	

OBSERVATIONS	1/66 Charges	1/66	1/66	1/66	1/66	1/66	1/66	1/66	1/66	1/66	1/66
<p>REPORT / .....</p> <p><u>LOT N° QUATRE VINGT QUATORZE</u></p> <p>Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro 94 du plan des garages.</p> <p>Les trois / millièmes des parties communes générales</p> <p>Les un / soixante sixième des charges</p>	1/66	39/66	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
<p><u>LOT N° QUATRE VINGT CINQ</u></p> <p>Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro quatre vingt quinze du plan des garages</p> <p>Les trois / millièmes des parties communes générales</p> <p>Les un / soixante sixième des charges</p>	1/66	1/66	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
<p><u>LOT N° QUATRE VINGT SEIZE</u></p> <p>Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro quatre vingt seize du plan des garages</p> <p>Les trois / millièmes des parties communes générales</p> <p>Les un / soixante sixième des charges</p>	1/66	1/66	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
<p><u>LOT N° QUATRE VINGT DIX SEPT</u></p> <p>Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro quatre vingt dix sept du plan des garages</p> <p>Les trois / millièmes des parties communes générales</p> <p>Les un / soixantesixième des charges</p>	1/66	43/66	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
<p>A REPORTER / .....</p>											

OBSERVATIONS	1/ 66 Charges	1/ 66 Charges	OBSERVATIONS
<p><u>LOT N° QUATRE VINGT DIX HUIT</u>      REPORT / .....</p> <p>Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro 98 ----- du plan des garages .</p> <p>Les trois / millièmes des parties communes générales Les un / soixante sixième des charges</p> <p>- <u>LOT N° QUATRE VINGT DIX NEUF</u></p> <p>Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro quatre vingt dix neuf duplan des garages</p> <p>Les trois / millièmes des parties communes générales Les un / soixante sixième des charges</p> <p>- <u>LOT N° CENT</u></p> <p>Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro cent du plan des garages</p> <p>Les trois / millièmes des parties communes générales Les un / soixante sixième des charges</p> <p>- <u>LOT N° CENT UN</u></p> <p>Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro cent un du plan des garages .</p> <p>Les trois / millièmes des parties communes générales Les un / soixante sixième des charges</p> <p style="text-align: right;">A REPORTER / .....</p>	<p>931 / 1.000</p> <p>3 / 1.000</p> <p>3 / 1.000</p> <p>3 / 1.000</p> <p>3 / 1.000</p> <p>3 / 1.000</p> <p>943 / 1.000</p>	<p>43/66</p> <p>1/66</p> <p>1/66</p> <p>1/66</p> <p>1/66</p> <p>47/66</p>	

PLAN EN ANNEXE

OBSERVATIONS

REPORT / .....

LOT N° CENT DEUX

Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro cent deux --- du plan des garages.  
Les trois / millièmes des parties communes générales  
Les un / soixante sixième des charges

LOT N° CENT TROIS

Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro cent trois du plan des garages  
Les trois / millièmes des parties communes générales  
Les un / soixante sixième des charges

LOT N° CENT QUATRE

Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro cent quatre du plan des garages  
Les trois / millièmes des parties communes générales  
Les un / soixante sixième des charges

LOT N° CENT CINQ

Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro cent cinq du plan des garages  
Les trois / millièmes des parties communes générales  
Les un / soixante sixième des charges

A REPORTER / .....

1/1.000 Génér. 943 / 1.000  
1/66 Charges 47/66

3 / 1.000  
1/66

3 / 1.000  
1/66

3 / 1.000  
1/66

3 / 1.000  
1/66

955 / 1.000  
51/66

LOT N° CENT SIX	1/1.000 Généraux	1/66 Charges	OBSERVATIONS
<p>REPORT / .....</p> <p>Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro cent six du plan des garages.</p>	955 / 1.000	51/66	
<p>Les trois / millièmes des parties communes générales Les un / soixante sixième des charges</p>	3 / 1.000	1/66	
<p>- LOT N° CENT SEPT</p> <p>Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro cent sept du plan des garages</p>	3 / 1.000	1/66	
<p>Les trois / millièmes des parties communes générales Les un / soixante sixième des charges</p>	3 / 1.000	1/66	
<p>- LOT N° CENT HUIT</p> <p>Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro cent huit du plan des garages</p>	3 / 1.000	1/66	
<p>Les trois / millièmes des parties communes générales Les un / soixante sixième des charges</p>	3 / 1.000	1/66	
<p>- LOT N° CENT NEUF</p> <p>Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro cent neuf du plan des garages.</p>	3 / 1.000	1/66	
<p>Les trois / millièmes des parties communes générales Les un / soixante sixième des charges</p>	3 / 1.000	1/66	
<p>A REPORTER / .....</p>	967 / 1.000	55/66	

OBSERVATIONS	1/66 Chargob 55/66		1/66	1/66	1/66	59/66
<p><u>REPORT / .....</u></p> <p>Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro cent dix --- du plan des garages .</p> <p>Les trois / millièmes des parties communes générales Les un / soixante sixième des charges</p>		I/1.000 Génériaux 967 / 1.000	3 / 1.000	3 / 1.000	3 / 1.000	979 / 1.000
<p><u>LOT N° CENT ONZE</u></p> <p>Un parking situé au rez de chhussée du bâtiment portant le numéro cent onze du plan des garages .</p> <p>Les trois / millièmes des parties communes générales Les un / soixante sixième des charges</p>						
<p><u>LOT N° CENT DOUZE</u></p> <p>Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro cent douze du plan des garages .</p> <p>Les trois / millièmes des parties communes générales Les un / soixante sixième des charges</p>						
<p><u>LOT N° CENT TREIZE</u></p> <p>Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro cent treize du plan des garages .</p> <p>Les trois / millièmes des parties communes générales Les un / soixante sixième des charges</p>						
<p><u>A REPORTER / .....</u></p>						

1/1.000 Généraux	1/66X - Charges	OBSERVATIONS
979 / 1.000	59/66	
3 / 1.000	1/66	
3 / 1.000	1/66	
3 / 1.000	1/66	
991 / 1.000	63/66	

- LOT N° CENT QUATORZE      REPORT / .....  
 Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro cent quatorze du plan des garages.  
 Les trois / millièmes des parties communes générales  
 Les un / soixante sixième des charges  
 - LOT N° CENT QUINZE  
 Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro cent quinze duplan des garages.  
 Les trois / millièmes des parties communes générales  
 Les un / soixante sixième des charges  
 - LOT N° CENT SEIZE  
 Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro cent seize duplan des garages.  
 Les trois / millièmes des parties communes générales  
 Les un / soixante sixième des charges  
 - LOT N° CENT DIX SEPT  
 Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro cent dix sept du plan des garages.  
 Les trois / millièmes des parties communes générales  
 Les un / soixante sixième des charges  
 A REPORTER / .....

LOT N° CENT DIX HUIT

Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro 118 du plan des garages.  
Les trois / millièmes des parties communes générales  
Lesun / soixante sixième des charges

LOT N° CENT DIX NEUVE

Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro cent dix neuf du plan des garages  
Les trois / millièmes des parties communes générales  
Les un / soixante sixième des charges.

LOT N° CENT VINGT

Un parking situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro cent vingt du plan des garages.  
Les trois / millièmes des parties communes générales  
Les un / soixante sixième des charges

A REPORTER

1/1.000 GÉNÉRAUX  
991 / 1.000.

3 / 1.000

3 / 1.000

3 / 1.000

1.000 / 1.000

1/66 Charges  
63/66

1/66

1/66

1/66

66/66

OBSERVATIONS

N°s des lots	Etages	Nature des lots	1/1000° Généraux	1/1000° Charges	Observations
1	Sous sol	Parking n°1	55 / 1.000	68 / 1.000	
2	Sous sol	Parking n°2	14 / 1.000	17 / 1.000	
3	Sous sol	Parking n°3	14 / 1.000	17 / 1.000	
4	Sous sol	Parking n°4	14 / 1.000	17 / 1.000	
5	Sous sol	Parking n°5	14 / 1.000	17 / 1.000	
6	Sous sol	Parking n°6	14 / 1.000	17 / 1.000	
7	Sous sol	Parking n°7	14 / 1.000	17 / 1.000	
8	Sous sol	Parking n°8	14 / 1.000	17 / 1.000	
9	Sous sol	Parking n°9	14 / 1.000	17 / 1.000	
10	Sous sol	Parking n°10	14 / 1.000	17 / 1.000	
11	Sous sol	Parking n°11	14 / 1.000	17 / 1.000	
12	Sous sol	Parking n°12	14 / 1.000	17 / 1.000	
13	Sous sol	Parking n°13	14 / 1.000	17 / 1.000	
14	Sous sol	Parking n°14	14 / 1.000	17 / 1.000	
15	Sous sol	Parking n°15	14 / 1.000	17 / 1.000	
16	Sous sol	Parking n°16	14 / 1.000	17 / 1.000	
17	Sous sol	Parking n°17	14 / 1.000	17 / 1.000	
18	Sous sol	Parking n°18	14 / 1.000	17 / 1.000	
19	Sous sol	Parking n°19	14 / 1.000	17 / 1.000	
20	Sous sol	Parking n°20	14 / 1.000	17 / 1.000	
21	Sous sol	Parking n°21	14 / 1.000	17 / 1.000	
22	Sous sol	Parking n°22	14 / 1.000	17 / 1.000	
23	Sous sol	Parking n°23	14 / 1.000	17 / 1.000	
24	Sous sol	Parking n°24	14 / 1.000	17 / 1.000	
25	Sous sol	Parking n°25	14 / 1.000	17 / 1.000	
26	Sous sol	Parking n°26	14 / 1.000	17 / 1.000	
27	Sous sol	Parking n°27	14 / 1.000	17 / 1.000	
28	Sous sol	Parking n°28	14 / 1.000	17 / 1.000	
29	Sous sol	Parking n°29	14 / 1.000	17 / 1.000	

N°s des lots	Etages	Nature des lots	1/1000° Généraux	1/1000 Charges	Observations
30	Sous sol	Parking n°30	16 / 1.000	21 / 1.000	
31	Sous sol	Parking n°31	16 / 1.000	21 / 1.000	
32	Sous sol	Parking n°32	14 / 1.000	17 / 17000	
33	Sous sol	Parking n°33	14 / 1.000	18 / 1.000	
34	Sous sol	Parking n°34	14 / 1.000	18 / 1.000	
35	Sous sol	Parking n°35	14 / 1.000	18 / 1.000	
36	Sous sol	Parking n°36	14 / 1.000	18 / 1.000	
37	Sous sol	Parking n°37	14 / 1.000	18 / 1.000	
38	Sous sol	Parking n°38	14 / 1.000	18 / 1.000	
39	Sous sol	Parking n°39	14 / 1.000	18 / 1.000	
40	Sous sol	Parking n°40	14 / 1.000	18 / 1.000	
41	Sous sol	Parking n°41	14 / 1.000	18 / 1.000	
42	Sous sol	Parking n°42	14 / 1.000	18 / 1.000	
43	Sous sol	Parking n°43	14 / 1.000	18 / 1.000	
44	Sous sol	Parking n°44	14 / 1.000	18 / 1.000	
45	Sous sol	Parking n°45	14 / 1.000	18 / 1.000	
46	Sous sol	Parking n°46	14 / 1.000	18 / 1.000	
47	Sous sol	Parking n°47	14 / 1.000	18 / 1.000	
48	Sous sol	Parking n°48	14 / 1.000	18 / 1.000	
49	Sous sol	Parking n°49	14 / 1.000	18 / 1.000	
50	Sous sol	Parking n°50	14 / 1.000	18 / 1.000	
51	Sous sol	Parking n°51	14 / 1.000	18 / 1.000	
52	Sous sol	Parking n°52	14 / 1.000	18 / 1.000	
53	Sous sol	Parking n°53	14 / 1.000	18 / 1.000	
54	Sous sol	Parking n°54	14 / 1.000	18 / 1.000	
55	Rez de Chaussée	Parking n°55	3 / 1.000	1.000 / 1.000	
56	Rez de chaussée	Parking n°56	3 / 1.000	1/66	
57	Rez de chaussée	parking n°57	3 / 1.000	1/66	

N°s des lots	Etages	Nature des lots	1/1000° Généraux	1/66	Charges	Observations
58	Rez de chaussée	Parking n°58	3 /	1.000	1/66	
59	Rez de chaussée	Parking n°59	3 /	1.000	1/66	
60	Rez de chaussée	Parking n°60	3 /	1.000	1/66	
61	Rez de chaussée	Parking n°61	3 /	1.000	1/66	
62	Rez de chaussée	Parking n°62	3 /	1.000	1/66	
63	Rez de chaussée	Parking n°63	3 /	1.000	1/66	
64	Rez de chaussée	Parking n°64	3 /	1.000	1/66	
65	Rez de chaussée	Parking n°65	3 /	1.000	1/66	
66	Rez de chaussée	Parking n°66	3 /	1.000	1/66	
67	Rez de chaussée	Parking n°67	3 /	1.000	1/66	
68	Rez de chaussée	Parking n°68	3 /	1.000	1/66	
69	Rez de chaussée	Parking n°69	3 /	1.000	1/66	
70	Rez de chaussée	Parking n°70	3 /	1.000	1/66	
71	Rez de chaussée	Parking n°71	3 /	1.000	1/66	
72	Rez de chaussée	Parking n°72	3 /	1.000	1/66	
73	Rez de chaussée	Parking n°73	3 /	1.000	1/66	
74	Rez de chaussée	Parking n°74	3 /	1.000	1/66	
75	Rez de chaussée	Parking n°75	3 /	1.000	1/66	
76	Rez de chaussée	Parking n°76	3 /	1.000	1/66	
77	Rez de chaussée	Parking n°77	3 /	1.000	1/66	
78	Rez de chaussée	Parking n°78	3 /	1.000	1/66	
79	Rez de chaussée	Parking n°79	3 /	1.000	1/66	
80	Rez de chaussée	Parking n°80	3 /	1.000	1/66	
81	Rez de chaussée	Parking n°81	3 /	1.000	1/66	
82	Rez de chaussée	Parking n°82	3 /	1.000	1/66	
83	Rez de chaussée	Parking n°83	3 /	1.000	1/66	
84	Rez de chaussée	Parking n°84	3 /	1.000	1/66	
85	Rez de chaussée	Parking n°85	3 /	1.000	1/66	
86	Rez de chaussée	Parking n°86	3 /	1.000	1/66	

N°s des lots	Étages	Nature des lots	1/1000° Généraux	1/66 Charges	Observations
87	Rez de chaussée	Parking n°87	3 / 1.000	1/66	
88	Rez de chaussée	Parking n°88	3 / 1.000	1/66	
89	Rez de chaussée	Parking n°89	3 / 1.000	1/66	
90	Rez de chaussée	Parking n°90	3 / 1.000	1/66	
91	Rez de chaussée	Parking n°91	3 / 1.000	1/66	
92	Rez de chaussée	Parking n°92	3 / 1.000	1/66	
93	Rez de chaussée	Parking n°93	3 / 1.000	1/66	
94	Rez de chaussée	Parking n°94	3 / 1.000	1/66	
95	Rez de chaussée	Parking n°95	3 / 1.000	1/66	
96	Rez de chaussée	Parking n°96	3 / 1.000	1/66	
97	Rez de chaussée	Parking n°97	3 / 1.000	1/66	
98	Rez de chaussée	Parking n°98	3 / 1.000	1/66	
99	Rez de chaussée	Parking n°99	3 / 1.000	1/66	
100	Rez de chaussée	Parking n°100	3 / 1.000	1/66	
101	Rez de chaussée	Parking n°101	3 / 1.000	1/66	
102	Rez de chaussée	Parking n°102	3 / 1.000	1/66	
103	Rez de chaussée	Parking n°103	3 / 1.000	1/66	
104	Rez de chaussée	Parking n°104	3 / 1.000	1/66	
105	Rez de chaussée	Parking n°105	3 / 1.000	1/66	
106	Rez de chaussée	Parking n°106	3 / 1.000	1/66	
107	Rez de chaussée	Parking n°107	3 / 1.000	1/66	
108	Rez de chaussée	Parking n°108	3 / 1.000	1/66	
109	Rez de chaussée	Parking n°109	3 / 1.000	1/66	
110	Rez de chaussée	Parking n°110	3 / 1.000	1/66	
111	Rez de chaussée	Parking n°111	3 / 1.000	1/66	
112	Rez de chaussée	Parking n°112	3 / 1.000	1/66	
113	Rez de chaussée	Parking n°113	3 / 1.000	1/66	
114	Rez de chaussée	Parking n°114	3 / 1.000	1/66	
115	Rez de chaussée	Parking n°115	3 / 1.000	1/66	

N°s des lots	Etages	Nature des lots	1/1000° Généraux	1/66 Charges	Observations
116	Rez de chaussée	Parking n°116	3 / 1.000	1/66	
117	Rez de chaussée	Parking n°117	3 / 1.000	1/66	
118	Rez de chaussée	Parking n°118	3 / 1.000	1/66	
119	Rez de chaussée	Parking n°119	3 / 1.000	1/66	
120	Rez de chaussée	Parking n°120	3 / 1.000	1/66	
			1000 / 1.000	66/66	

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le règlement de copropriété destiné à déterminer les parties affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dites "parties privatives" et celles qui serviront à l'usage collectif dites "parties communes" à fixer les droits et obligations des copropriétaires et à organiser l'administration de l'ensemble immobilier et de tous les ensembles immobiliers construits par ladite société est déposé aux présentes minutes par acte en date du quatorze novembre mil neuf cent soixante quinze, dont une expédition demeurera annexée aux présentes après mention.

Le présent état descriptif ainsi que le règlement de copropriété et toutes modifications qui y seraient apportées seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'ensemble immobilier, leurs ayants droit et ayants cause, ainsi que le cahier des charges dressé par la S.E.M.E.V.A.

-----  
-----dont un exemplaire demeurera ci-annexé après mention.

Ils feront la loi commune à laquelle tous les propriétaires ou ayants droit et ayants cause devront se conformer.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété sera publié au premier bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE conformément aux dispositions légales.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportée par la suite au règlement de copropriété.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes Monsieur BARTOLI es qualité fait élection de domicile au siège social de la Société LE FOYER DE PROVENCE à AIX EN PROVENCE Chemin du Petit Barthélémy.

DONT ACTE

Fait et passé à AIX EN PROVENCE  
Au siège de l'office notarial  
Les jour mois et an susdits  
Lecture faite, Monsieur BARTOLI es qualités a signé  
avec le notaire.  
suivent les signatures de : R. BARTOLI et de R. GARCIN  
Notaire associé.

Suit la teneur des annexes !

1° Annexe :

**TITRE I**

=====

**PREAMBULE**

**Article 1 - Objet -**

La Ville d'AIX-en-PROVENCE a concédé à la Société d'Economie Mixte d'Equipement de la Ville d'AIX-en-PROVENCE (S.E.M.E.V.A.), qui l'a accepté, la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) du JAS DE BOUFFAN.

Dans le texte ci-après, la Ville d'AIX-en-PROVENCE sera désignée sous le terme "la Ville".

La Zone d'Aménagement Concerté du JAS DE BOUFFAN sera désignée sous le sigle Z.A.C.

La Société d'Economie Mixte d'Equipement de la Ville d'AIX-en-PROVENCE (S.E.M.E.V.A.), organisme aménageur de la Z.A.C., sera désignée par son sigle "S.E.M.E.V.A.".

Dans le cadre de la concession de la Z.A.C., les terrains aménagés par la S.E.M.E.V.A. doivent :

- pour une part, entrer dans le domaine public pour ce qui concerne la voirie, les places, les emplacements publics, etc. ;
- pour une autre part, être cédés à des collectivités publiques pour la construction d'édifices publics, conformément au dossier de réalisation de la Z.A.C. ;
- pour le surplus, être cédés à des personnes physiques ou morales en vue de la construction d'immeubles destinés à l'habitation, au commerce ou à des équipements privés.

Ces bénéficiaires de cession de terrains pourront être désignés ci-après par le terme "acquéreur".

Ces cessions de terrains devront être conformes :

- aux règlements en vigueur ;
- à la convention de concession et au cahier des charges de concession passés entre la Ville et la S.E.M.E.V.A. ;
- au Plan d'Aménagement de la Zone (P.A.Z.) et au règlement qui lui est annexé (qui seront désignés ci-après par le sigle P.A.Z.) ;
- et au présent cahier des charges qui a pour but de compléter les dispositions des textes visés ci-dessus.

Il fixe les droits et les obligations de la S.E.M.E.V.A. et des bénéficiaires de cession de terrains d'une part, et les règles et servitudes d'intérêt général applicables aux terrains inclus dans le périmètre de la Z.A.C. d'autre part.

Il s'imposera non seulement au bénéficiaire de cession de terrains de la Z.A.C., mais aussi à ses héritiers ou ayants droit.

Il est entendu que la S.E.M.E.V.A. se substituera à la Ville pendant la durée de la concession d'aménagement de la Z.A.C., mais qu'au terme de cette concession, les droits et obligations de la S.E.M.E.V.A. seront repris par la Ville. Les droits et obligations des acquéreurs envers la S.E.M.E.V.A. le seront alors envers la Ville.

## Article 2 - Zonage -

Comme il est dit ci-dessus, les terrains de la Z.A.C. sont destinés à être incorporés dans le domaine public ou être cédés à des collectivités publiques ou à des acquéreurs privés.

Le P.A.Z. définit cette division en différentes zones et différents secteurs et îlots.

Les îlots destinés aux collectivités et aux acquéreurs pourront être cédés globalement, mais ils pourront également être divisés en lots par la S.E.M.E.V.A. et cédés, par celle-ci, sous cette forme.

Il est interdit aux bénéficiaires de cession de terrains de louer, de mettre en vente, de subdiviser, de grouper, de consentir un droit, même

précaire, sur les terrains, objet de la cession, sans avoir obtenu, au préalable, l'agrément de la S.E.M.E.V.A. par écrit.

Les mutations successives ne peuvent avoir pour effet de modifier la consistance des terrains, ou leur affectation, conformément au P.A.Z.

Après la vente d'un lot par la S.E.M.E.V.A., aucune affectation ne peut être donnée par l'acquéreur ou ses ayants droit différente de celle prévue au P.A.Z.

### Article 3 - Viabilité -

Conformément à la convention de concession et au cahier des charges de concession, la S.E.M.E.V.A. est chargée, entre autres, d'effectuer tous les travaux d'infrastructure nécessaires pour rendre les terrains de la Z.A.C. constructibles. Ces travaux englobent les équipements de surface (voirie, promenades, espaces verts et libres, terrains de jeux, etc.) et tous les réseaux (eau, électricité, éclairage, assainissement, etc.).

Ces divers travaux sont classés, suivant leur fonction, en viabilité primaire, secondaire et tertiaire.

- . la viabilité primaire est la viabilité d'équipement général qui relie la Z.A.C. à l'extérieur ;
- . la viabilité secondaire est la viabilité de base située à l'intérieur de la Z.A.C. et nécessaire à la desserte des îlots en reliant ces derniers à la viabilité primaire ;
- . enfin, la viabilité tertiaire est constituée par les équipements nécessaires à la desserte des constructions édifiées à l'intérieur d'un îlot ou d'un lot.

Cette viabilité tertiaire reliera donc ces constructions aux viabilités secondaire et primaire. Elle sera réalisée à l'intérieur du terrain cédé, mais également à l'extérieur, sur des terrains publics ou destinés à le devenir, pour brancher ou raccorder cette viabilité tertiaire à la viabilité secondaire la plus proche. Cette viabilité tertiaire ne sera pas incorporée au domaine public.

Article 4 - Cahier des charges particulières -

Chaque cession sera accompagnée d'un cahier des charges particulières relatif à l'opération objet de la cession, conformément au décret n° 55-216 du 3 Février 1955 pour les terrains qui ont été acquis par la S.E.M.E.V.A. en application de l'ordonnance n° 58-997 du 23 Octobre 1958, article 43. Les différents cahiers des charges particulières figurent en annexes I, II et III au présent cahier des charges générales de cession de terrains.

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

**TITRE II**

\*\*\*\*\*

**TERRAINS DESTINES "PAR NATURE" A ETRE INCORPORES  
AU DOMAINE PUBLIC**

---

**Article 5 - Propriété -**

Les voies, réseaux, espaces libres et, enfin, tous les équipements et aménagements destinés à être incorporés au domaine public conformément à l'article 2 de la convention Ville-S.E.M.E.V.A. pour la concession de l'équipement de la Z.A.C. et au dossier de réalisation de Z.A.C., seront remis aux collectivités publiques ou à leurs concessionnaires, comme prévu au cahier des charges de concession ; jusqu'à leur prise en charge par les collectivités publiques ou leurs concessionnaires, ils resteront propriété de la S.E.M.E.V.A.

**Article 6 - Organisation de la circulation -**

Ayant leur remise aux collectivités publiques, les voies et espaces libres destinés à être publics seront soumis à la réglementation en vigueur dans la Ville d'Aix-en-Provence, sauf dispositions spéciales prises par la Ville d'Aix.

La signalisation des rues, verticale et horizontale, avec tous les accessoires et installations particulières qu'elle exige, sera effectuée en accord avec la Ville suivant les dispositions et les plans à arrêter autant que faire se peut à l'avance avec la S.E.M.E.V.A.

D'une manière générale, toutes les voies, espaces libres, parkings, dès l'instant qu'ils sont non clos et ouverts au public, seront soumis aux règles de la sécurité publique et de police de la circulation édictées tant par le code de la route que par l'autorité municipale.



**TITRE III**

\*\*\*\*\*

**TERRAINS DESTINES A ETRE CEDES A DES  
COLLECTIVITES PUBLIQUES**

**Article 8 - Cession -**

Les îlots ou éventuellement les lots destinés à être cédés aux collectivités publiques sont prévus au P.A.Z. en fonction de leur affectation. Les cessions de ces terrains s'effectueront conformément à la réglementation en vigueur et à l'annexe 1 du présent cahier des charges.

**Article 9 - Viabilité -**

La S.E.M.E.V.A. réalisera la viabilité primaire et secondaire nécessaire à la desserte des terrains cédés jusqu'aux abords desdits terrains.

Toute la viabilité tertiaire (branchements, raccordements et appareillages inclus) sera à la charge du bénéficiaire de la cession, y compris les éventuels droits de raccordement ou de branchement. La S.E.M.E.V.A. pourra d'ailleurs être chargée de réaliser cette viabilité tertiaire pour le compte du bénéficiaire de la cession.

Pour réaliser la viabilité tertiaire extérieure à l'îlot ou au lot cédé, le bénéficiaire de la cession aura droit, après accord de la S.E.M.E.V.A. d'exécuter sur les terrains publics ou destinés à le devenir, tous les travaux nécessaires aux raccordements et aux branchements de sa viabilité tertiaire à la viabilité secondaire la plus proche de son terrain (tranchées, escaliers, etc.). Mais il devra remettre, dès l'achèvement des travaux, les sols dans l'état où ils se trouvaient avant ces travaux.

Dans le cas où cette remise en état ne serait pas effectuée dans la huitaine de la mise en demeure d'avoir à les exécuter, la S.E.M.E.V.A. sera autorisée, de plein droit et par le seul fait de la non réalisation, à faire terminer les travaux nécessaires aux frais du contrevenant.

**TITRE IV**

=====

**TERRAINS DESTINES A ETRE CEDES A DES  
"ACQUEUREURS PRIVES"**

**Article 10 - Limites -**

Les limites des terrains cédés "aux acquéreurs" sont déterminées par les plans de division annexés aux actes et fournis par la S.E.M.E.V.A., conformément aux dispositions de l'article 20 ci-après.

Ces terrains recevront des constructions dont la nature et la catégorie seront conformes au P.A.Z.

**CHAPITRE I - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ACQUEUREUR :**

**Article 11 - Plan masse -**

Après accord entre la S.E.M.E.V.A. et l'acquéreur sur l'attribution d'un îlot ou d'un lot, l'acquéreur devra soumettre, dans un délai de deux mois maximum, à l'approbation de la S.E.M.E.V.A. le plan masse détaillé du programme de constructions prévu sur le terrain cédé.

Ce plan masse devra comporter les implantations et les cotes de niveau des immeubles, les entrées et sorties des réseaux, canalisations et passages des immeubles, ainsi que tous les équipements à réaliser sur le terrain.

Ledit plan masse devra recevoir l'approbation expresse de la S.E.M.E.V.A. qui se réserve le droit de demander toutes les modifications qu'elle jugera nécessaires à ce plan masse sans que l'acquéreur puisse s'y opposer.

Article 12 - Branchements - Raccordements -

La viabilité tertiaire sera réalisée (sauf dérogation expresse et motivée après accord du Conseil d'Administration mentionnée dans la promesse ou le compromis de vente) par la S.E.M.E.V.A., jusqu'aux abords (1 m environ :

- des bâtiments ;
- des lots des logements individuels.

Il appartiendra aux acquéreurs de se raccorder et de se brancher, à leurs frais, à cette viabilité tertiaire et de prendre, à leur charge, toutes les dépenses à partir de ces branchements et raccordements (droits, compteurs, réducteurs, appareillage, travaux).

Les travaux d'aménagement des abords immédiats des immeubles (trottoirs de protection, garde-corps, escaliers de raccordement, rampes d'accès aux sous-sols, bacs à fleurs attenants aux immeubles, etc.) sont intégrés dans les travaux de construction réalisés par les acquéreurs et ne sont pas compris dans la viabilité tertiaire.

Article 13 - Entretien -

Tous les ouvrages de viabilité tertiaire seront remis à l'acquéreur en bon état de présentation et d'entretien. Cette remise se fera lors de la réception provisoire desdits ouvrages.

La réception provisoire des réseaux tertiaires (eau, électricité, assainissement, etc.) devra être opérée avant toute occupation, même partielle de bâtiments.

L'acquéreur devra alors entretenir ses ouvrages, à ses frais, d'une façon permanente en bon état afin de conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins ni au bon aspect général.

L'entretien des arbres et plantations et leur remplacement sont à la charge de l'acquéreur.

Jusqu'à la réception provisoire de la viabilité tertiaire, les acquéreurs seront tenus de participer aux frais d'entretien courant de cette viabi-

lité ainsi qu'au paiement des impôts et taxes y afférents.

La S.E.M.E.V.A. fixera les modalités de cette participation à l'entretien de la viabilité tertiaire.

Ces obligations d'entretien ne doivent en aucune manière faire obstacle aux dispositions de l'article 21 ni à la responsabilité des entrepreneurs ayant exécuté les ouvrages.

#### Article 14 - Prix de vente des terrains -

Le prix global de vente des terrains est déterminé dans l'état prévisionnel de l'opération du dossier de réalisation de Z.A.C. de façon à couvrir, compte tenu des subventions et participations, au moins l'intégralité des dépenses, charges diverses, peines et soins de la S.E.M.E.V.A.

Il sera réparti entre les différents îlots et lots en tenant compte :

##### Pour les zones d'habitation :

- . du Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) ;
- . de la nature ou de la catégorie des constructions.

##### Pour les autres zones :

- . de la surface, de la nature ou de la catégorie des programmes.

Le prix de cession qui découle de l'état prévisionnel comprend, outre les charges foncières et diverses, les travaux tels qu'ils ont été définis précédemment, viabilité tertiaire incluse, sauf :

- si des modalités différentes sont prévues dans les promesses ou compromis de vente ;
- pour le secteur résidentiel (C.O.S. = 0,25) où la viabilité tertiaire sera réalisée par la S.E.M.E.V.A., mais le coût de cette viabilité tertiaire ne sera chiffré qu'après acceptation, par la S.E.M.E.V.A., du plan masse du lot cédé.

L'état prévisionnel pourra être révisé, actualisé, modifié et les prix des terrains seront révisés, actualisés, modifiés en conséquence.

Le prix de vente d'un îlot ou d'un lot sera fixé provisoirement à la date de la passation de la convention d'attribution, conformément au dernier état prévisionnel approuvé.

Ce prix pourra être affecté d'une formule de révision.

Les modalités de règlement du prix et d'application de la formule de révision, les conditions de passation de l'acte authentique seront précisées dans les compromis ou promesses de vente entre la S.E.M.E.V.A. et l'acquéreur.

L'acquéreur qui ne se sera pas acquitté du prix de son terrain conformément aux modalités de règlement prévues contractuellement, devra supporter des intérêts qui seront calculés sur les sommes non réglées proportionnellement au temps de retard, et ce, sans préjudice de la résiliation de plein droit de la vente en cas de non paiement à l'échéance manifesté par la carence suite à un commandement resté infructueux plus de huit jours.

#### Article 15 - Installations commerciales -

Les installations commerciales seront réalisées, d'une part, dans le cadre du P.A.Z. et selon les impératifs de ce P.A.Z. qui s'imposent aux acquéreurs ou à leurs ayants droit, et que ces mêmes acquéreurs déclarent bien connaître et accepter, et, d'autre part, de la réglementation en vigueur. Elles devront être soumises à l'agrément de la S.E.M.E.V.A., qui pourra imposer certaines règles relatives tant à l'aspect extérieur des devantures ou enseignes qu'à la publicité lumineuse dans le cadre du règlement de voirie de la Ville d'Aix.

Tout propriétaire ou locataire d'une boutique qui voudra modifier l'aspect extérieur de sa devanture, devra solliciter, dans les formes réglementaires, l'autorisation, de la S.E.M.E.V.A. durant la concession, et de la Ville ensuite.

Il est interdit de louer ou sous-louer, pour publicité ou affichage, ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions.

Article 16 - Servitudes réciproques -

Les parties non construites et non closes des terrains qui font l'objet du présent titre, sauf toutefois celles qui auront été désignées expressément dans l'acte de cession, serviront à l'utilité de tous les fonds, indistinctement.

Les propriétaires de chaque fonds auront un droit de stationnement et de passage sur toutes les parties non construites et non closes de tous les terrains composant la Z.A.C. Il sera établi sur ces parties toutes les voies qui pourront être utiles à l'usage normal de chacun des fonds dont il s'agit, sous réserve des seules autorisations administratives réglementaires.

Les allées pour la promenade et le repos, les parterres, jeux d'enfants, pelouses et bassins ou décorations d'agrément qui seront réalisés, seront à la disposition des propriétaires, co-propriétaires ou occupants de tous les immeubles construits sur lesdits fonds. Ils seront également à la disposition des invités des mêmes personnes et des gens à leur service.

En conséquence, chacun des acquéreurs des lots sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toutes servitudes actives et passives aux effets ci-dessus.

Article 17 - Locaux Collectifs Résidentiels -

L'acquéreur de terrain destiné à la réalisation de programme d'habitation sera soumis à l'obligation de réaliser ou de contribuer à la réalisation de Locaux Collectifs Résidentiels (L.C.R.) à concurrence d'une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement.

L'acquéreur se libérera de cette obligation suivant décision de la S.E.M.E.V.A. :

- soit, en réalisant effectivement les L.C.R. dont les caractéristiques seront indiquées programme par programme par la S.E.M.E.V.A. et qui seront livrés en parfait état d'utilisation immédiate ;
- soit, en contribuant pour tout ou partie du solde de son obligation au financement de L.C.R. communs à plusieurs programmes d'habitation sur la base de 500 F le m<sup>2</sup> de L.C.R. plus la charge foncière correspondant au type de logement (valeur index pondéré construction Avril 72 Bouches du-Rhône) révisable à la date du règlement en fonction de l'index

pondéré Bouches-du-Rhône du mois du règlement. En tout état de cause, pour les organismes H.L.M., le prix au m<sup>2</sup> sera fixé par les textes en vigueur à la date du règlement.

Dans cette hypothèse, la S.E.M.E.V.A. centralisera les sommes ainsi perçues dans un compte spécial, étant entendu que la totalité de ces sommes sera affectée par elle à l'édification des L.C.R. communs qui resteront sa propriété jusqu'à la fin de la concession et seront ensuite remis à la Ville.

Dans le cas où les L.C.R. sont intégrés à des immeubles d'habitation, et si ces immeubles sont destinés à la location, la Ville sera locataire par voie de bail emphytéotique et renouvelable à son gré.

Si les immeubles sont destinés à être vendus en co-propriété, la Ville pourra, soit louer à la co-propriété dans les mêmes conditions que ci-dessus, soit encore devenir elle-même co-proprétaire.

En tout état de cause, il est bien entendu que l'accession à la propriété se fait à titre gratuit ou que le prix de location est purement symbolique.

Par ailleurs, l'acquéreur s'engage à participer à tel organisme qui, à l'initiative de la Ville, serait créé pour prendre en charge les L.C.R. de la Z.A.C. et à participer financièrement aux charges de coordination, gestion et animation de l'ensemble des L.C.R. selon les modalités ci-après.

La charge annuelle sera déterminée par la formule :

$$C_0 = 0,24 \times K \times S$$

- .  $C_0$  représente la charge annuelle au 1.01.73 ;
- .  $S$  la surface habitable ;
- .  $K$  = 1 pour les H.L.M. locatifs ;  
= 1,48 pour les H.L.M. accession ;  
= 1,52 pour les I.L.M. ;  
= 1,66 pour les locatifs aidés ;  
= 2,03 pour les accessions ;  
= 2,55 pour les individuels.

Cette charge sera révisée de la façon suivante :

$$C = C_0 \frac{P}{P_0}$$

- . C représente la charge de l'année en cours ;
- . Co dito précédemment ;
- . P représente le prix plafond bâtiments H.L.M. locatifs en zone 2 B, d'un appartement de 70 m<sup>2</sup> habitables à la date de révision ;
- . Po 47.270 (même définition calculée d'après l'arrêté du 16 Juin 1972).

Les sommes ainsi déterminées seront perçues par l'organisme ad hoc dont il a été fait mention ci-dessus.

## CHAPITRE II - OBLIGATIONS DE LA S.E.M.E.V.A. :

### Article 18 - Viabilité -

La S.E.M.E.V.A. exécutera la viabilité primaire et secondaire de la Z.A. conformément à la convention de concession, au cahier des charges de concession et au P.A.Z.

Au cas où tout ou partie de ces viabilités nécessaires à la desserte du lot cédé ne sont pas réalisées au moment de l'attribution du dit lot, la S.E.M.E.V.A. s'engage à exécuter, dans des délais qui seront fixés dans les compromis ou promesses de vente particuliers à chaque lot, une voirie provisoire dont elle déterminera le tracé et permettant uniquement l'accès au lot cédé.

Les autres travaux de viabilité primaire et secondaire nécessaires à la desserte du lot devront être exécutés par la S.E.M.E.V.A. dans les délais nécessaires pour permettre l'occupation des bâtiments construits sur le lot cédé.

Les délais prévisionnels de construction des bâtiments et de leur mise à disposition par les occupants devront être soumis par l'acquéreur à l'approbation de la S.E.M.E.V.A.

La S.E.M.E.V.A. réalisera également la viabilité tertiaire telle qu'elle a été définie précédemment pour le compte de l'acquéreur.

Dès que le plan masse du lot aura été accepté par la S.E.M.E.V.A. et que l'acquéreur aura rempli ses engagements contenus dans la promesse ou le compromis de vente, la S.E.M.E.V.A. s'engagera à réaliser les travaux de viabilité tertiaire afférents à ce plan masse dans les délais nécessaires pour permettre l'occupation des immeubles, considérés dans leur ensemble et non par fraction de bâtiment, au fur et à mesure de leur finition (toutefois, la S.E.M.E.V.A. ne prendra aucun engagement pour la viabilité tertiaire dont la maîtrise d'oeuvre est du ressort de services publics ou para publics, c'est-à-dire : E.D.F., P & T, etc.).

La viabilité tertiaire définitive prévue au plan masse du lot cédé sera exécutée dans un délai d'un an après la date où tous les immeubles construits sur ce lot auront été entièrement occupés.

Lorsque les constructions feront l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, le délai d'un an s'appliquera aux bâtiments prévus dans la tranche considérée.

La S.E.M.E.V.A. réalisera la viabilité tertiaire à l'intérieur du lot jusqu'aux abords du pied des immeubles (un mètre environ) dans les conditions prévues à l'article 12.

Ces travaux de viabilité tertiaire ne comprennent pas la réalisation et la démolition de toute la viabilité provisoire intérieure au lot destinée à la desserte et à l'activité des chantiers de construction des immeubles. Lesquels travaux sont entièrement à la charge de l'acquéreur.

La S.E.M.E.V.A. n'entreprendra les travaux de viabilité tertiaire que lorsque l'acquéreur aura libéré les terrains de son lot de tous les gravats, débris, débris, matériels, etc., consécutifs à la construction des immeubles et que le sol aura été nivelé et remis à la cote de niveau existant au moment de la prise de possession des terrains.

En cas d'inexécution des travaux visés aux deux paragraphes précédents, la S.E.M.E.V.A., après mise en demeure à l'acquéreur restée sans effet pendant un mois, exécutera lesdits travaux, aux lieux et place de cet acquéreur et à ses frais, sans préjudice de dommages et intérêts, et la S.E.M.E.V.A. ne pourra, en aucune manière, être tenue pour responsable des retards dans la réalisation de la viabilité tertiaire.

La viabilité tertiaire sera remise par la S.E.M.E.V.A. à l'acquéreur dans les conditions déjà fixées à l'article 13, à la réception provisoire des travaux correspondants, sans que cette remise puisse modifier en quoi que ce soit la responsabilité des entrepreneurs.

Article 19 - Sanctions à l'égard de la S.E.M.E.V.A. -

En cas d'inobservation des prescriptions fixées à l'article 18, concernant uniquement la voirie provisoire de desserte des chantiers et la viabilité tertiaire provisoire, l'acquéreur sera en droit :

- d'exécuter lui-même, et aux frais de la S.E.M.E.V.A., après mise en demeure adressée à celle-ci et restée sans effet à l'expiration d'un délai d'un mois, les travaux nécessaires pour lesquels la S.E.M.E.V.A. s'avèrerait défailante ;
- de réclamer à la S.E.M.E.V.A. des dommages et intérêts pour le préjudice subi.

Ces sanctions ne pourront intervenir que pour autant que le prix de l'acquisition du terrain concerné aura été entièrement versé, et que l'acquéreur aura respecté toutes les clauses du présent cahier des charges et de ses annexes, ainsi que celles contenues dans les promesses ou compromis de vente.

TITRE V

REGLES GENERALES APPLICABLES A TOUS LES  
BENEFICIAIRES DE CESSION DE TERRAINS

Article 20 - Bornage -

La S.E.M.E.V.A. procédera, préalablement à la cession, au bornage des terrains cédés.

Le bornage s'effectuera aux frais du "bénéficiaire" par le géomètre de la S.E.M.E.V.A.

L'acquéreur pourra se faire représenter par un géomètre agréé et l'opération fera l'objet d'un acte mentionnant le caractère contradictoire de l'opération.

Article 21 - Exécution des travaux par les entrepreneurs de l'acquéreur -

Les entrepreneurs de l'acquéreur, chargés de la construction des immeubles, pourront utiliser, conformément à l'article 6, les voies et espaces "destinés à être publics" réalisés par la S.E.M.E.V.A. conformément aux règlements en vigueur.

Les entrepreneurs auront aussi la charge des réparations des dégâts causés par eux-mêmes, leurs associés ou leurs sous-traitants, aux ouvrages de voirie, de réseaux divers, aux plantations de toute nature et à tous les aménagements exécutés par la S.E.M.E.V.A. La remise en état sera, hormis les cas d'accidents caractérisés, calculée au prorata de l'importance de leur marché par rapport à l'ensemble de ceux en cours pendant la période où les dégâts auront été causés.

Les entrepreneurs devront respecter et protéger les plantations existantes et ne pourront procéder à l'abattage d'arbres, rendu indispensable pour l'exécution des travaux, qu'après en avoir obtenu l'accord écrit de la

S.E.M.E.V.A. Les chantiers devront être clos par une clôture provisoire maintenue pendant toute leur durée en bon état d'entretien (solidité, aspect), afin d'assurer la sécurité publique, étant bien entendu que les entrepreneurs resteront responsables des accidents qui pourraient survenir du fait de la non exécution de cette clause. Les panneaux de chantier et publicité de vente ne pourront être établis par les entrepreneurs ou les acquéreurs que dans la mesure où la S.E.M.E.V.A. aura donné son accord, par écrit, sur un projet précis indiquant les formes, les dimensions, les couleurs et le libellé. En tout état de cause, ils devront être implantés à l'intérieur du périmètre cédé par la S.E.M.E.V.A. Les entrepreneurs, leurs sous-traitants et associés seront responsables de tous les accidents causés aux tiers par leurs travaux ou la présence de tous objets leur appartenant.

L'acquéreur devra avertir des obligations à charge ci-dessus les entrepreneurs participant à la construction de ses bâtiments par l'insertion des clauses correspondantes dans leurs marchés.

En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement dans les trois mois des sommes qui leur sont réclamées par la S.E.M.E.V.A., celle-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts causés par les entrepreneurs, y compris les dommages et intérêts. Pendant toute la durée de la construction, des matériaux pourront, en cas de nécessité absolue et dûment constatée, être déposés à des emplacements fixés en accord avec la S.E.M.E.V.A.

Dès l'achèvement de la construction d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments, l'acquéreur devra faire libérer, par ses entrepreneurs, les chantiers pour permettre à la S.E.M.E.V.A. de commencer les travaux d'équipement prévus.

Cette libération du terrain devra s'accompagner de l'enlèvement pour une date déterminée des gravats, débris et accessoires de toute nature abandonnés par les entreprises. La S.E.M.E.V.A. ne commencera les travaux qu'une fois cette condition remplie.

En cas d'inexécution, la S.E.M.E.V.A., après mise en demeure à l'acquéreur restée sans effet pendant un mois, ne sera pas tenue par les délais visés à l'article 18 et pourra demander à l'acquéreur des dommages et intérêts.

Les représentants de la S.E.M.E.V.A. et de son bureau d'études, l'Architecte en Chef, seront autorisés à se rendre en tous temps sur le terrain dans le ou les immeubles en voie d'aménagement ou de construction et à visiter les chantiers et les installations quel que soit l'état des travaux, et, jusqu'à la réception définitive, ils pourront avoir accès aux plans et aux documents techniques établis pour l'exécution des travaux.

Article 22 - Etablissement et coordination des travaux -

L'acquéreur devra recueillir l'avis de la S.E.M.E.V.A. et de l'Architecte en Chef avant tout dépôt de la demande d'autorisation de construire. Cet avis devra obligatoirement être joint à la demande.

L'acquéreur donnera toutes instructions utiles à ce sujet à ses architectes et devra supporter les conséquences de tous les aléas et de tous les retards qui pourraient survenir pour lui de l'inobservation de cette clause.

Cette mission de coordination et de contrôle est confiée à l'Architecte en Chef, conformément à l'article 4 du contrat en date du 5 Février 1971 Ville-Architecte en Chef, visé, approuvé et accepté par la S.E.M.E.V.A.

La rémunération de cette mission prévue aux articles 7 et 8 dudit contrat qui indiquent que l'Architecte en Chef percevra une rémunération fixée à 1,4 F/m<sup>2</sup> Hors-oeuvre, sera versée pour chaque secteur opérationnel dans les conditions suivantes :

- 70 % à l'approbation par le Maître de l'Ouvrage du projet couvrant le secteur considéré ;
- 20 % au démarrage des travaux, au prorata du nombre de m<sup>2</sup> ;
- 10 % à la réception provisoire, au prorata du nombre de m<sup>2</sup>.

Cette rémunération, due par les promoteurs, sera versée à l'Architecte par la S.E.M.E.V.A., qui en récupèrera le montant lors de la vente des terrains.

La surface qui détermine le montant de ces honoraires est la surface totale de plancher H.O. des différents programmes (logements, équipements publics ou privés) à réaliser dans la Z.A.C. et sur lesquels l'Architecte en Chef aura à exercer sa mission de coordination.

L'importance des délais d'exécution du présent contrat et le fait que l'Architecte en Chef n'en soit pas maître justifient la présence d'une clause de révision de sa rémunération.

Le taux de rémunération a été établi en fonction des conditions économiques au 1er Mars 1968.

Il sera révisé au début de l'étude de chaque secteur opérationnel.

$$R = R_0 \frac{I}{I_0}$$

R = taux de rémunération révisé ;

R<sub>0</sub> = taux de rémunération initial ;

I = indice du coût de la construction (I.N.S.E.E.) à la date de l'ordre de service demandant à l'Architecte en Chef de commencer l'étude ;

I<sub>0</sub> = indice du coût de la construction (I.N.S.E.E.) au 1er Mars 1968.

Cette rémunération due à l'Architecte en Chef devra donc être supportée par les bénéficiaires de cession de terrains, quelle que soit la nature des constructions réalisées (habitations, commerces, équipements, etc.) et dans les mêmes conditions que celles prévues aux articles 7 et 8 du contrat Architecte en Chef-Ville.

#### Article 23 - Servitudes techniques -

L'acquéreur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et, éventuellement, dans les immeubles bâtis, des canalisations d'eau, d'électricité, d'éclairage public, d'assainissement, etc., telles qu'elles existent ou seront réalisées.

Pour l'exécution de ces travaux d'aménagement, la S.E.M.E.V.A. et ses entrepreneurs auront accès sur le terrain vendu, l'acquéreur devant supporter, sans indemnité, les charges et sujétions pouvant en résulter.

Il en sera de même pour les visites ultérieures, les travaux d'entretien et de réparations qui apparaîtront nécessaires.

#### Article 24 - Servitudes de passage -

En conformité avec le P.A.Z. et les plans masse des îlots ou des lots, des servitudes de passage, notamment pour piétons, seront établies sur certaines propriétés privées. En conséquence, les acquéreurs des lots frappés de ces servitudes seront réputés les biens connaître et les accepter du fait même de leurs acquisitions.

Article 25 - Clôtures -

L'édification de clôture, tant sur la voie publique qu'avec les voisins, sera exceptionnelle et devra recevoir au préalable l'autorisation de la S.E.M.E.V.A.

En cas d'agrément, leur type sera défini par la S.E.M.E.V.A.

Article 26 - Tenue générale -

Il ne pourra être établi sur les façades des immeubles ni sur les terrains rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants ; en particulier, les graffiti ou les affichages sont prohibés sur les murs des bâtiments. Leur enlèvement est à la charge des "acquéreurs" sans préjudice des poursuites qu'ils pourraient intenter à l'encontre des auteurs de ces déprédations.

Il ne pourra, d'autre part, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect.

La publicité et l'affichage sont interdits, sauf autorisation expresse de la S.E.M.E.V.A. ou de la Ville.

Article 27 - Prohibitions -

Il ne pourra être établi sur les terrains à céder :

- . aucun établissement dangereux, insalubre, incommode ;
- . aucun établissement industriel ou atelier pouvant gêner les occupants des terrains voisins,

La S.E.M.E.V.A. restant seule juge de cette gêne.

Les dérogations éventuelles à ces dispositions seront subordonnées à l'accord de la S.E.M.E.V.A. pendant le délai de la concession et ensuite de la Ville, après obtention des autorisations réglementaires permettant la création et l'extension d'établissements classés.

Article 28 - Réolementation -

L'ensemble de la zone dont les limites figurent au P.A.Z., et à l'intérieur de laquelle se situe le terrain à céder, est soumise aux textes, lois et règlements applicables à la Ville d'Aix, et, notamment, au règlement sanitaire départemental.

Article 29 - Litiges entre bénéficiaires de cessions -

La S.E.M.E.V.A. sera tenue à toutes garanties ordinaires et de droit.

Elle déclare qu'elle n'a conféré aucune servitude sur le terrain, sauf celles qui découlent des présents programmes et cahier des charges ou des mitoyennetés indiquées sur les actes de vente. Elle subroge l'acquéreur, dans tous ses droits ou actions, de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges et auxquelles ils auraient contribué.

Article 30 - Modifications -

Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront la loi des parties, tant entre la S.E.M.E.V.A. et les acquéreurs ou ayants droit qu'entre les différents acquéreurs ou ayants droit.

La S.E.M.E.V.A. ne pourra modifier le présent cahier des charges qu'en accord avec la Ville et après délibération du Conseil Municipal.

Article 31 - Insertion -

Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins de l'acquéreur dans l'acte de vente par la S.E.M.E.V.A. et lors des aliénations successives, soit par reproduction du texte complet, soit par voie de référence précise.

Article 32 - Assurances -

Tout acquéreur de terrain devra faire assurer les constructions qui s'y élèveront à une compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Pour obtenir un certificat de conformité, l'acquéreur devra joindre à sa déclaration d'achèvement de travaux une attestation de son assureur certifiant que l'assurance souscrite remplit les conditions exigées.

Le présent article n'est pas applicable aux administrations qui sont, réglementairement, leur propre assureur.

Article 33 - Annexe technique -

Une annexe technique au présent cahier des charges précisera les limites des prestations dues tant par la S.E.M.E.V.A. que par les acquéreurs.

Elle précisera également les contraintes techniques liées à la collecte des ordures ménagères.

Annexé à la minute d'un acte de Règlement de Copropriété reçu par l'office notarial PASCAL-GARCIN, Notaire associé à AIX-en-PROVENCE, soussignés, le 28 Juillet 1977,

Signé : R. BARTOLI

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

M/C

2° Annexe :

L'an mil neuf cent soixante quinze,  
Et le Quatorze Novembre.

PARDEVANT Maître Renée GARCIN, notaire  
associé soussigné, de la Société Civile Profes-  
sionnelle " Edmond PASCAL et Renée GARCIN "  
titulaire d'un office notarial, ayant son siège  
à AIX-en-PROVENCE;

A COMPARU-

Monsieur BARTOLI René, directeur  
de la Société AIX DURANCE, demeurant à AIX-en-  
PROVENCE, Chemin du Petit Barthelemy.

AGISSANT au nom de la société d'  
habitations à loyers modérés "AIX-DURANCE "  
société anonyme H.L.M. au capital de CENT MILLE  
FRANCS, dont le siège social était initiale-  
ment à AIX-en-PROVENCE, 2, rue Matheron, inscri-  
te au registre du Commerce sous le numéro  
302.280.938 B à AIX-en-PROVENCE, et à l'  
I.N.S.E.E. sous le n°302.280.938.000.10.

Ladite société constituée sui-  
vant statuts dressés par Me PASCAL, notaire  
sus nommé, le dix mai mil neuf cent soixante  
quatorze et en vertu d'un acte de déclaration  
et de souscription en date du dix mai mil neuf  
cent soixante quatorze.

Ladite société agréée par arrêté  
ministériel du vingt neuf novembre mil neuf  
cent soixante quatorze, déposé aux minutes  
de Me PASCAL, notaire sus nommé le quatorze  
janvier mil neuf cent soixante quinze.

Ladite société ayant transféré son  
siège social du 2, rue Matheron à AIX-en-PRO-  
VENCE, à "LA BAYONNE " chemin du Petit  
Barthelemy à AIX-en-PROVENCE, suivant délibé-  
ration de son conseil d'administration en  
date du seize octobre mil neuf cent soixante  
quatorze, dont une copie est demeurée annexée à  
un acte reçu par Me PASCAL, notaire sus nommé  
le vingt six novembre mil neuf cent soixante  
quatorze.

Monsieur René BARTOLI, autorisé à l'  
effet des présentes aux termes d'une délibé -

ration du Conseil d' Administration de ladite société en date à AIX-en-PROVENCE, du vingt trois juillet mil neuf cent soixante quinze, dont un extrait certifié conforme est demeuré annexé à un acte reçu par Me GARCIN le vingt neuf octobre mil neuf cent soixante quinze,

LEQUEL a, par ces présentes remis à Me GARCIN notaire soussigné, pour qu'il en fasse le dépôt au rang de ses minutes et en délivre tous extraits ou expéditions qu'il appartiendra.

Le règlement de copropriété destiné à régir tous les immeubles construits par la Société AIX-DURANCE sous forme d'ensembles immobiliers et qui devra servir d'annexe et de complément aux divers états descriptifs qui pourront être dressés.

Lequel règlement de copropriété demeurera annexé aux présentes après mention.

-DONT ACTE

Fait et passé à AIX-en-PROVENCE,  
Au siège de l' Office notarial,  
Les jour, mois et an susdits,  
Lecture faite, le comparant a signé avec le

Notaire.-

SUIVENT les signatures: BARTOLI. GARCIN

Notaire.

SUIT LA TENEUR DE L'ANNEXE.-

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

REGLEMENT DE COPROPRIETE

=====

TITRE PREMIER

DESTINATION DE L'IMMEUBLE- USAGE DE SES PARTIES

=====

CHAPITRE PREMIER

ARTICLE PREMIER: DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES.-

Les locaux qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi, sont compris dans la composition d'un lot, sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré, et comme tels, constituent des parties privatives. Il en est ainsi de tous les éléments à usage privatif inclus à l'intérieur desdits locaux tels que, notamment:

Les carrelages, dallages, parquets et, en général, tous revêtements;

Les plafonds ( à l'exception des gros-oeuvres qui sont parties communes);

Les cloisons intérieures avec leurs portes;

Les portes palières, les fenêtres, les portes-fenêtres, les persiennes, les volets, les appuis de fenêtres, les balcons particuliers, balconnets, terrasses ou loggias; sous réserve des dispositions prévues à l'article 16 (c) en ce qui concerne leur entretien, et étant entendu qu'aucune modification ne pourra être apportée sauf décision de l'Assemblée générale.

Les enduits des gros murs et cloisons séparatives;

Les parties de canalisations propres à l'usage du local, à l'exclusion de l'installation de chauffage central;

Les installations sanitaires;

Les installations de la cuisine (evier ,etc...);

Les placards et penderies;

L'encadrement et, le cas échéant ,les dessus de cheminées.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Les cloisons séparatives d'appartements, les séparations des caves et garages sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Et d'une façon générale tous les éléments qui ne sont pas mentionnés à l'article 2, ci-après.

**ARTICLE 2: DEFINITION DES PARTIES COMMUNES**

"Les parties communes " sont celles qui ne sont pas affectées à usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

a)- Parties communes à tous les copropriétaires, sans exception.

Elles comprennent notamment:

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

Les clôtures des cours et jardins?

Les entrées, passages, voies carrossables ou non donnant accès aux différents bâtiments.

Les tuyaux d'égouts, les drains, branchements d'égouts, conduites, prises d'eau, canalisations principales d'eau, de gaz, de chauffage, d'électricité avec tous leurs accessoires (robinets, vannes, ventouses, bombes de puisage, lampadaires), à l'exception des branchements, gaines ou canalisations secondaires particulières à un bâtiment déterminé.

Et, en général, tous les locaux et services communs à l'ensemble des usagers, tels que, notamment, la loge du concierge s'il y a lieu, les compteurs généraux.....

b)- Parties communes à l'ensemble des copropriétaires d'un même bâtiment.

Elles comprennent notamment:

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

Le gros-oeuvre des planchers à l'exclusion du revêtement du sol.

Les couvertures des immeubles.

Les souches des cheminées.

Les chaudières et les appareils de chauffage central et de service d'eau chaude.

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

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout-à-l'égout les conduits prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central (sauf toutefois les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et pouvant être affectées à l'usage exclusif de ceux-ci).

Les transformateurs, les ascenseurs, les câbles et machines.

Les descentes, couloirs et dégagements des caves, les locaux de la chaufferie, ceux des machines, des compteurs et des branchements d'égouts, les soutes et les réserves de combustibles.

Les passerelles extérieurs et escaliers de secours.

Les rampes d'accès, couloirs de circulation et tous autres dégagements du garage.

Sont accessoires aux parties communes:

Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes ou d'en affouiller le sol;

Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs et jardins constituant des parties communes.

Le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins.

Le droit de mitoyenneté afférente aux parties communes.

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

### ARTICLE 3: USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

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 au droit des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité ou la sécurité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

#### a) - Occupation:

Les logements ne pourront être occupés que bourgeoisement ou utilisés que concurremment à l'habitation et à l'exercice d'une profession autre que commerciale. Ils ne pourront, d'une manière générale, être utilisés comme siège ou lieu de réunion d'aucune organisation, société ou association, à l'exception des organismes de gestion de la copropriété.

L'exercice d'une profession libérale est autorisé, à condition de ne pas comporter un danger ou une gêne anormale pour les autres copropriétaires.

L'exercice d'une profession libérale pourra entraîner un supplément de charges, dont le taux sera fixé par l'Assemblée Générale des Copropriétaires, et qui sera supporté par le ou les copropriétaires intéressés.

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 visiteurs, de leurs clients ou des gens à leur service. Ils ne pourront avoir aucun animal

.malfaisant, malodorant, malpropre ou bruyant.

**b)-Bruits**

Tout bruit ou tapage de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants est formellement interdit alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements. L'usage des appareils de radiophonie, de télévision et des électrophones est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas une gêne pour les voisins.

Il ne pourra, être installé dans l'immeuble aucun cours de musique, de chant, de danse, ni aucune salle de conférence ou de gymnastique, sauf existence de locaux expressément prévus à cet usage ou décision de l'Assemblée générale.

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire, sauf pour aménager leurs locaux, aucun travail avec ou sans machines et outils, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations, les rayonnements ou autrement.

**c)-Utilisation des fenêtres et balcons:**

Il ne pourra être étendu de linge visible aux fenêtres et balcons; aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et balcons, à l'exception des vases à fleurs qui devront être fixés et posés sur des dessous étanches de nature à conserver l'excédent d'eau pour ne pas laisser détériorer les murs et incommoder les voisins et passants.

On devra se conformer au règlement de police pour battre ou secouer les tapis ou chiffons de nettoyage.

**d)- Harmonie de l'immeuble:**

Les portes d'entrée des logements et locaux, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture, et d'une façon générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, et notamment les façades des boutiques ne pourront être modifiés, bien que constituant une partie privative, sans autorisation du syndicat.

La pose des stores ou volets est autorisée, sous réserve de l'accord donné spécialement en fonction du mode de construction et de la conformité avec les couleurs et modèles adoptés par le syndicat.

e)- Antennes collectives de télévision et de radiophonie:

Lorsqu'une antenne collective de télévision et de radiophonie sera installée, le raccordement devra être effectué, dans les conditions prévues par les lois et règlements en vigueur aux frais de chaque copropriétaire.

L'installation d'antennes individuelles extérieures ne sera pas autorisée.

f)- Plaques indicatrices:

Il est interdit d'apposer dans les vestibules d'entrée, sur les portes palières, ou sur les façades aucune plaque indiquant au public l'exercice d'une activité professionnelle, autres que celles conformes aux modèles arrêtés par le syndicat et qui ne seraient pas apposées aux emplacements prévus par lui à cet effet.

g)- Enseignes:

En dehors des lots du rez-de-chaussée affectés à un usage commercial, il est interdit de placer sur la façade de l'immeuble aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque. La pose des enseignes lumineuses des boutiques sera soumise à l'agrément du syndicat.

h)- Réparations et entretien (accès des ouvriers).

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

i)- Libre accès:

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

j)- Entretien des canalisations d'eau, robinetterie et vide-ordures:

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisances devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

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

Il est interdit de jeter dans les éviers, W.C. et conduits vide-ordures des objets susceptibles de les obstruer ou d'en gêner le bon fonctionnement.

**k) - Responsabilités:**

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

**l) - 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 est interdite.

La distribution intérieure des radiateurs ne pourra être modifiée sans l'accord de la copropriété.

**m) - Modifications:**

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 aviser préalablement le syndic de ces travaux, celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte ou du service technique du syndicat. Dans ce cas, les honoraires tant du service technique que de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

**n) - Insonorité:**

Les revêtements des sols ne pourront être modifiés qu'avec le consentement de l'architecte et à condition que soit préservé le degré d'insonorité obtenu lors de la prise de jouissance.

**o) - Vente publique des meubles meublants:**

Aucune vente de meubles meublants ou autres objets ne pourra avoir lieu dans les locaux, même après ou par autorisation de justice, cette interdiction concerne également les parties communes.

**p) - Vols:**

Chaque copropriétaire ou occupant d'un local quelconque devra s'assurer personnellement contre le vol commis dans les locaux privés, et devra en justifier à toute réquisition du syndicat.

q) - Tout copropriétaire s'interdit de posséder aucun animal bruyant, sale ou nuisible. Les animaux familiers sont tolérés, tenus en laisse.

r) - Les garages ou boxes ne pourront servir qu'au remisage des voitures. L'emploi des avertisseurs est interdit.

- CHAPITRE DEUXIEME -

ARTICLE 4: USAGE DES PARTIES COMMUNES-

a) - Usage des parties communes:

Sous réserve des dispositions ci-après, chacun des copropriétaires ou occupants usera librement des parties communes, notamment des accès, cours, parkings, jardins, suivant leur destination et sans faire obstacle au droit des autres propriétaires. Il devra respecter les notes de service du syndic et se conformer aux observations du personnel chargé de les appliquer. L'accès des toitures, chaufferie, machinerie, locaux techniques est interdit.

b) - Entrée, vestibules, paliers:

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les parties communes d'une façon générale, et notamment les entrées, vestibules, paliers, escaliers, cours et tous espaces communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'ensemble, ni les utiliser même temporairement pour un usage privatif, notamment pour effectuer des réparations, ni y laisser jouer les enfants.

Vestibules et entrées ne pourront en aucun cas servir de garage à des objets personnels, notamment bicyclettes, vélomoteurs et voitures d'enfants, de même que les locaux destinés spécialement à remiser ces objets ne pourront être encombrés d'aucun autre objet, ni même de véhicules hors d'usage. Dans ces locaux spéciaux ces objets restent sous la garde et la responsabilité exclusive des propriétaires.

c) - Ascenseur:

Les personnes utilisant l'ascenseur devront se conformer aux prescriptions relatives à l'usage de l'appareil et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.

Il ne pourra être fait usage de l'ascenseur pour les transports de marchandises ou les déménagements que dans les conditions fixées par le syndic.

d) - Vide-ordures:

Il est interdit d'y jeter tous objets susceptibles d'engorger les gaines ou de provoquer des accidents, blessures ou autres dommages, tels qu'objets volumineux, cartons gros emballages, fleurs fanées, cendres, cigarettes non éteintes, objets de verre. Ces objets doivent être déposés à l'emplacement désigné à cet effet.

L'usage du vide-ordures est prohibé pour l'évacuation des liquides.

e) - Livraisons:

Les livraisons dans l'immeuble sont faites sous la responsabilité du copropriétaire.

Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante. Leur stockage, spécialement pour les matières inflammables, devra être conforme à la réglementation et comporter une assurance sans surprime.

f) - Chauffage:

Tout travail de quelque nature qu'il soit, même à l'intérieur des parties privatives, ne peut être effectué sur l'installation de chauffage, y compris les radiateurs, que par le syndicat.

Chaque copropriétaire doit faire ramoner, suivant les règlements en usage, les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent. Il devra en être justifié à toutes réquisitions du syndicat; il devra en être de même pour les conduits de ventilation, à moins que ces derniers soient collectifs. Dans ce cas le ramonage sera à la charge du Syndic.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré de son fait. Dans cette hypothèse, tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits à la diligence du syndic et aux frais du ou des copropriétaires responsables.

g) - Surcharge des planchers:

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excèderait 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.

h) - Stationnement des voitures:

Le stationnement des voitures est interdit dans les cours, jardins, voies et allées qui devront rester libres pour permettre la circulation des véhicules, notamment de ceux des services de sécurité. Le stationnement des voitures n'est autorisé que dans les parcs réservés à cet effet.

La vitesse des véhicules est limitée à 30km/heure.

i) - Les espaces verts plantés, pelouses, massifs etc... existant à l'intérieur d'un groupe d'habitation ne pourront pas davantage faire l'objet d'une occupation privative au profit de qui que ce soit:

Les espaces verts ne peuvent servir au lavage ou l'étendage du linge ni au battage des tapis.

j) - Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des terrasses, 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, passé le délai d'un mois après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception.

Seuls, les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

k) - D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la copropriété, en particulier les servitudes de voirie municipales pour la collecte des ordures ménagères.

l) - Chaque copropriétaire sera responsable des dégâts faits aux parties communes et d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination de ces parties communes que ce soit par son fait, ou par le fait de son locataire de ses préposés ou de ses visiteurs.

m) - L'incorporation à la voirie communale des voies et espaces communs pourra intervenir seulement après décision favorable d'un syndicat qui devra rendre ces voies conformes à la réglementation municipale.

- CHAPITRE TROISIEME -

ARTICLE 5: SERVICE DE L'IMMEUBLE - CONCIERGE-

Le service de l'immeuble sera éventuellement assuré par un concierge choisi par le syndic, dont il est parlé ci-après.

Le concierge de l'immeuble sera engagé et payé selon les règles prévues par la législation en vigueur.

Il sera logé, éclairé et chauffé dans les locaux spécialement affectés à cet effet, selon les usages.

Les charges relatives au salaire et prestations de ce concierge seront récupérées par le syndic sur l'ensemble des copropriétaires du groupe.

Il ne pourra sous-louer ni sa loge, ni aucune partie du local mis à sa disposition. Il lui est interdit d'exercer tous métiers faisant du bruit, attirant du public ou pouvant incommoder par l'odeur. En ce qui concerne les animaux, il sera soumis aux prescriptions concernant l'usage des parties privées.

Il devra faire entretenir les parties communes de la maison en bon état de propreté. Il fera notamment sortir les poubelles dans la rue chaque jour aux heures prévues par les règlements de police et les rentrera après le passage du service du ramassage des ordures.

Il veillera à ne pas laisser pénétrer dans l'immeuble des personnes qui pourraient lui paraître suspectes.

Il devra satisfaire, aux lieux et places des propriétaires ou personnes habitant l'immeuble, aux charges de balayage, éclairage et autres obligations de ville et de police auxquelles les personnes habitant l'immeuble pourraient être tenues, mais uniquement pour les parties communes.

Il devra aviser le syndic, sans aucun retard, de tout accident susceptible de nuire à l'immeuble et de toute dégradation ou détérioration dont il aurait connaissance, de façon que toutes mesures utiles puissent être prises immédiatement.

Enfin, d'une façon générale, le concierge devra exécuter les ordres qui lui seront donnés par le syndic dans l'intérêt de l'immeuble et devra être congédié si l'assemblée des propriétaires le décide à la majorité prescrite, mais après préavis d'usage.

- TITRE DEUXIEME -

ETAT DES REPARTITIONS DES CHARGES -

- CHAPITRE PREMIER -

ARTICLE 6: CHARGES GENERALES

Les charges générales groupent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes des articles 8, 10 et 12 du présent règlement.

Il en est ainsi, notamment en ce qui concerne:

a) - Impôts:

Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'ensemble.

b) - Participation aux charges générales:

La participation aux charges générales résultant de l'entretien, de la conservation, de l'aménagement et de la gestion des équipements et espaces communs. s'il y a lieu.

c) - Services communs:

Les honoraires de syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat.

Les honoraires de l'architecte et des techniciens chargés de l'entretien des parties communes générales.

S'il y a lieu, les dépenses exposées à l'occasion des servitudes dont bénéficie la copropriété.

S'il y a lieu, les salaires du concierge et du personnel de garde, avec leurs annexes et avantages en nature (logement, chauffage, éclairage ainsi que toute rémunération aux personnes de service chargées du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales), les charges sociales et fiscales afférentes à ces salaires et rémunérations.

Les frais d'éclairage, de nettoyage, d'entretien, de réparations des parties communes, le cas échéance de la loge de concierge et des locaux à usage commun, y compris les dépenses nécessaires à cet entretien, sauf répartition particulière.

L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles.

le ramonage des conduits de fumée unitaires s'il y a lieu.

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

d) - Bâtiments:

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction, telles que les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des appartements) à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, gaz, électricité, aux câbles coaxiaux des antennes collectives, aux tuyaux de tout-à-l'égout, à ceux des écoulements des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures et à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou locaux en dépendant); aux vides-ordures, à la porte d'entrée, à la descente et aux couloirs de caves.

Les réparations nécessitées par les engorgements des conduits des cabinets d'aisances et leurs chutes, par les engorgements dans les vides-ordures lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée.

A ce propos, il est précisé que les propriétaires occupants, situés au dessus du point d'engorgement, seront présumés responsables et solidairement tenus des frais de dégorgeement des canalisations, des conduits des cabinets d'aisance ou des descentes des eaux ménagères ainsi que des vides-ordures, sauf à eux d'apporter la preuve de l'origine et de l'auteur du dommage.

Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront les frais de peinture, de réparation des extérieurs, des portes-fenêtres, des persiennes, des garde-corps, des fenêtres de chaque appartement bien que ces choses soient parties privatives.

Les frais, d'entretien, de réparations et de reconstruction des balcons, appuis de balcon, balconnets, balustrades ou loggias, et ce, même pour les frais afférents aux balcons réservés à l'usage exclusif du propriétaire déterminé, bien qu'ils soient alors parties privatives.

Les primes d'assurance énumérées au chapitre relatif aux assurances (art.73).

Et, d'une manière générale, tous frais directs et indirects d'entretien, de réparation, de reconstruction des bâtiments.

ARTICLE 7:

Les charges générales communes à tous les copropriétaires seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété contenues dans leurs lots.

Les charges générales communes à l'ensemble des copropriétaires d'un même bâtiment seront réparties au prorata des quotes-parts de parties communes dudit bâtiment.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

-CHAPITRE DEUXIEME-

-CHARGES RELATIVES AUX ESCALIER, TAPIS et ASCENSEURS-

ARTICLE 8:

Les charges d'entretien des escaliers, tapis et ascenseurs comprennent: les dépenses entraînées par l'entretien et le ravalement intérieur des entrées, cages d'escalier et leur palier. L'entretien, les réparations et même le remplacement de l'ascenseur, de ses agrès ou accessoires, ou des tapis (à l'exclusion de ceux des portes palières qui sont personnels aux propriétaires) les réparations nécessitées par l'usure des marches d'escalier, les frais de consommation d'électricité occasionnés par l'ascenseur, le coût de la location des compteurs.

ARTICLE 9:

Les charges d'entretien des escaliers de l'ascenseur, et des tapis s'il en existe, ainsi définies seront réparties entre les propriétaires des lots  
. Cette répartition se fera en fonction de l'utilité que ce service ou cet élément présentent à l'égard de chaque lot.

- CHAPITRE TROISIEME -

ARTICLE 10: FRAIS DE CHAUFFAGE

Les frais de chauffage comprennent l'intégralité des dépenses d'entretien, de réparation, d'aménagement et même de remplacement des installations de chauffage central, le prix du mazout et autres combustibles, et de toutes dépenses accessoires à la fourniture du chauffage y compris les salaires du chauffeur et les charges sociales y afférentes.

ARTICLE II:

Les charges de chauffage central seront réparties entre les différents copropriétaires au prorata du cube chauffé dans chaque local et selon un tableau donnant les proportions entre les cubes des différents locaux.

S'il n'y a pas de contestation ou dans le cas contraire, lorsqu'elles auront été tranchées, le syndic établira et fera publier au bureau des hypothèques le nouveau tableau de répartition.

Les charges de chauffage central seront acquittées même par les copropriétaires qui se chaufferaient par leurs propres moyens ou qui déclareraient ne pas vouloir être chauffés. Aucun abattement ne sera consenti dans le cas d'absence temporaire au cours d'une campagne de chauffe.

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

-CHAPITRE QUATRIEME-

ARTICLE 12: CHARGES D'EAU FROIDE

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par les occupants de chaque logement ou d'un autre local et la redevance pour la location et l'entretien et les réparations éventuelles de compteurs.

Elles comprennent aussi le prix et les accessoires de l'eau consommée collectivement.

ARTICLE 13:

Chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau froide indiquée par le compteur individuel installé dans son logement, ainsi que la redevance, le cas échéant, pour la location, l'entretien, les réparations éventuelles du compteur particulier.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur général de l'immeuble sera répartie au prorata des consommations individuelles.

Il supportera en outre la quote-part du prix de revient de l'eau froide consommée pour les charges générales du groupe: vide-ordures, espaces verts, etc..

CHAPITRE CINQUIEME

ARTICLE 14: EAU CHAUDE-

Dans le cas de distribution d'eau chaude, la répartition doit en être faite dans des conditions comparables à celles adoptées pour la répartition d'eau froide.

CHAPITRE SIXIEME-

ARTICLE 15: REPRISE DES VESTIGES -

En cas de réparation ou de reconstruction d'un élément d'équipement, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront eu à supporter les frais des travaux.

TITRE TROISIEME

- MUTATION DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE  
CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES

-CHAPITRE PREMIER-

ARTICLE 16: OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AUX TIERS.

Le présent règlement de copropriété et les modifications qui pourraient y être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à compter de leur publication au fichier immobilier.

Tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 Juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'ont modifié lorsqu'ils existent et ont été publiés.

Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire du droit et il doit être expressément constaté aux actes ci-dessus visés qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.

Dans les cinq ans de la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier, chaque propriétaire peut poursuivre en justice la révision de la répartition des charges si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart, ou si la part correspondant à celle d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'article 14. Si l'action est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition des charges.

Cette action peut également être exercée par le propriétaire d'un lot avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la première mutation à titre onéreux de ce lot intervenue depuis la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier.

-CHAPITRE DEUXIEME -

ARTICLE 17: LES MUTATIONS DE PROPRIETE

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété, mais encore à celles qui ont pour objet l'un de ses démembrements, c'est-à-dire la nue propriété l'usufruit et les droits d'usage ou d'habitation.

ARTICLE 18:

En cas de mutation, l'ancien propriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du syndicat qui, à la date de la mutation, sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif. L'ancien copropriétaire ne peut exiger du syndicat la restitution, même partielle, des sommes versées à titre d'avance ou de provision. Il conserve ses droits à l'égard du nouveau copropriétaire.

Le nouveau copropriétaire est tenu au paiement des créances du syndicat, qui deviennent liquides et exigibles, après la mutation, alors même qu'elle seraient destinées au règlement de prestations ou de travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation.

Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur celles dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers le syndicat.

Les dispositions qui précèdent s'appliqueront à toutes les mutations, qu'elles aient lieu à titre particulier ou à titre universel, à titre gratuit ou onéreux.

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayant droit doivent dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du

Notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement, par une lettre du Notaire rédacteur de l'acte, contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

ARTICLE 19:

En cas de mutation, le syndic doit 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 de versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

ARTICLE 20:

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot ou institution dans les mêmes conditions d'un droit d'usage ou d'habitation, 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 toutes obligations à l'égard du syndicat, avis doit en être donné au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec accusé de réception à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par le copropriétaire cédant ou constituant. Cette opposition à peine de nullité énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble.

Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Lorsque le syndic s'est opposé dans les conditions ci-dessus prévues, au paiement du prix de vente d'un lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limi-

tés par ordre du Tribunal de Grande Instance statuant en référé conformément aux dispositions de l'article 567 du code de procédure civile au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

ARTICLE 21:

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

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressée ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 46 du présent règlement.

ARTICLE 22:

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine, faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu au siège du syndicat.

ARTICLE 23: MODIFICATION DES LOTS.-

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou, encore, diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférente aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article II de la loi du 10 Juillet 1965 soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité par l'article 52 du présent règlement.

Bien entendu, tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ses lots mais sous les mêmes conditions.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.

En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un nouveau numéro à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, la réunion de

plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différentes publiés au fichier immobilier.

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants selon les modalités suivantes:

- pour le bâtiment A, dans la série comprise entre 1 à 100.
- pour le bâtiment B, dans la série comprise entre 101 à 200 ...etc.
- et, pour les garages, dans la série comprise entre 901 à 999.

Lorsqu'une série affectée à l'un des bâtiments se trouvera épuisée, les nouveaux numéros seront choisis dans la série correspondant au millier supérieur.

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires et 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 expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise;

1° - au syndic de la copropriété alors en fonction,

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

Le coût de ces expéditions et de l'acte de dépôt au rang des minutes dudit notaire sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

#### - CHAPITRE TROISIEME -

##### ARTICLE 24: LOCATION-

Le copropriétaire ne peut consentir une location de son lot qu'après avoir donné connaissance au locataire des obligations de jouissance et d'usage qui résultent pour lui du présent règlement.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute des locataires ou sous-locataires.

Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

Ces dispositions sont applicables aux occupations qui ne constitueraient pas des locations.

##### ARTICLE 25:

Tout changement d'affectation, toute location ou sous-location, partielle ou totale, meublée ou non meublée, d'une habitation à loyer modéré par l'accédant à la propriété est subordonné, pendant toute la durée du concours de l'Etat, à l'autorisation de l'organisme par l'intermédiaire duquel ce concours a été

obtenu. L'autorisation est donnée sur avis favorable du comité départemental des habitations à loyer modéré.

Le prix de location ne peut être supérieur au montant des loyers prévus aux articles 214 et suivants.

Toute infraction aux clauses ci-dessus entraîne le remboursement immédiat du montant des concours financiers accordés par la société.

A partir de l'acquittement total du prix de vente, les propriétaires pourront louer leur appartement ou locaux comme bon leur semblera, à la condition expresse que les locataires et sous-locataires soient de bonnes vie et moeurs, qu'ils respectent, en ce qui les concerne, les conditions du présent règlement et que le caractère bourgeois de l'immeuble et les conditions générales de l'habitation ne soient pas changés. L'organisation d'une pension de famille ou d'un pensionnat et l'exploitation de garnis sont formellement interdites.

Ils devront au préalable, communiquer le présent règlement à leurs locataires et ces derniers devront s'engager, soit dans le bail, soit par lettre séparée, à défaut de bail, à le respecter sans aucune réserve, et ce, sous peine de résiliation immédiate et sans indemnité à la requête du syndic.

La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite, mais les locations en meublé, par appartement entier, sont autorisées à la condition d'être exceptionnelles et temporaires.

La location en meublé d'une chambre par appartement au profit d'une personne seule est également tolérée.

Au cas où, sur un point quelconque, le présent règlement serait violé par un locataire ou sous-locataire, le propriétaire sera tenu, à première réquisition du syndic, de le mettre en demeure de cesser ses manquements et restera, en tout état de cause, garant et responsable des dommages causés par lui.

En cas de location, les propriétaires devront faire leur affaire personnelle des déclarations à souscrire auprès des services administratifs et fiscaux intéressés, le syndic n'ayant pas qualité pour y suppléer.

En outre, si un local est loué non meublé, le propriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, prévenir par lettre recommandée le syndic de la location en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au syndic l'exercice éventuel du privilège mobilier créé par l'article 19 de la loi n°65-557 du 10 Juillet 1965, à défaut de quoi le mobilier déposé dans le local serait considéré comme appartenant au propriétaire de ce local et servirait de gage pour l'exercice du privilège.

ARTICLE 25Bis:

Constitution de droits réels. Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.

Par application de l'article 4 du décret n°67-223 du 17 Mars 1967, tout acte conventionnel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel, sur un lot ou une fraction de lot, doit mentionner expressément que le titulaire du droit a eu préalablement connaissance s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 Juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que les actes qui l'ont modifié. Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et les actes qui l'ont modifié lorsqu'ils existent et ont été publiés.

-TITRE QUATRIEME -

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE PREMIER

ARTICLE 26: Syndicat

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Le syndic le représente.

Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il prendra naissance au plus tôt à la date d'achèvement de l'immeuble.

Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandeur qu'en défendeur, même contre certains des copropriétaires; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Tout copropriétaire peut, néanmoins, exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

Le syndicat peut modifier le présent règlement de copropriété comme il sera dit au chapitre premier du titre V.

ARTICLE 27:

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic comme il sera expliqué plus loin.

ARTICLE 28:

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi 65-557 du 10 Juillet 1965 et le décret n°67-223 du 17 Mars 1967 et les textes qui les modifieront ou compléteront. Il peut être un syndicat coopératif dans le cas où une décision de l'assemblée générale le prescrit

a la majorité des 3/4 des copropriétaires.

ARTICLE 29:

Le syndicat doit comprendre au moins deux copropriétaires. Il prend naissance dès que cette situation sera réalisée, si elle venait à cesser le syndicat prendrait fin.

ARTICLE 30:

Son siège est situé au bureau du syndic.

- CHAPITRE DEUXIEME -

ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 31: SECTION I- EPOQUE DES REUNIONS

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle le syndicat aura pris connaissance.

ARTICLE 32:

Par suite, il sera tenu au moins une fois chaque année une assemblée générale des copropriétaires.

ARTICLE 33: SECTION II- CONVOCATION

Sous réserve des dispositions prévues aux articles 8 (alinéas 2 et 3), 47 et 50 du décret n°67-223 du 17 Mars 1967, l'assemblée générale est convoquée par le syndic.

ARTICLE 34:

La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. La demande qui est notifiée au syndic précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.

Dans le cas prévu au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le Président du Conseil syndical s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuses pendant plus de huit jours.

Dans les mêmes cas, s'il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres du conseil syndical n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret n°67-223 du 17 Mars 1967. Dans cette dernière hypothèse, 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.

Une mise en demeure, restée infructueuse pendant plus de huit jours, faite au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical, doit précéder l'assignation à peine d'irrecevabilité. Celle-ci est délivrée au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical.

ARTICLE 35:

La convocation contient 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 .

ARTICLE 36:

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 créances et la situation de la trésorerie ,lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes.

2°- Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au paragraphe premier ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice, et le projet d'échéancier des appels de fonds faits en application de ce budget prévisionnel.

3°- Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes ,lorsque l'assemblée générale est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles II(alinéas 1er et 2), 25f ,26b, 27,28,et 30 (alinéa 3) de la loi du 10 Juillet 1965.

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 des travaux ou l'un des contrats visés aux articles 25 d et 26 a,de la loi du 10 Juillet 1965, et aux articles 29 et 30 du décret n°67-223 du 17 Mars 1967.

5°- Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 18(alinéa 2), 25 a et 30b (alinéa 1er et 2), 35 et 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.

ARTICLE 37:

Dans les six jours de la convocation tout copropriétaire peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont il demande 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.

ARTICLE 38:

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion.

Cette convocation a lieu dans les formes prévues à l'article 84 du présent règlement.

ARTICLE 39:

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale, les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire antérieurement à la mutation survenue n'a pas à être recommencée, elle vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun comme prévu à l'article 46.

ARTICLE 40:

Sous réserve des dispositions de l'article 41 du présent règlement et des décisions du syndicat, la personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

ARTICLE 41:

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 36 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'article 52 dernier alinéa du présent règlement si l'ordre du jour de cette assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

ARTICLE 42: SECTION III- TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

L'assemblée générale se réunit au lieu fixé par la convocation.

ARTICLE 43:

Au début de chaque réunion, il est institué un bureau provisoire dont le président est le copropriétaire qui possède le plus grand nombre de quotes-parts, et comme scrutateur celui qui en possède le moins, sous réserve qu'ils puissent assumer ces fonctions.

L'assemblée générale élit son président et, le cas échéant, son bureau. Est élu comme président celui des copropriétaires ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité entre eux, le président est désigné par le sort parmi les copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

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

Toutefois, dans le cas prévu à l'article 34 du présent règlement, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte, s'il est judiciairement chargé de ce faire.

ARTICLE 44:

Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire. Les fonctions de scrutateur sont remplies par les deux membres de l'assemblée présents et acceptant, l'un qui possède et représente le plus grand nombre de quotes-parts de copropriété, tant en son nom que comme mandataire, et l'autre le moins grand nombre de quotes-parts.

Le syndic, assure le secrétariat et la séance sauf décision contraire de l'assemblée générale, prise à la majorité prévue à l'article 54 du présent règlement.

ARTICLE 45:

Il est tenu une feuille de présence, elle contient:

Les nom et domicile de chaque copropriétaire membre de l'assemblée et, le cas échéant, son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée compte tenu des dispositions des articles 49 et 50 du présent règlement.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire présent ou par son mandataire; elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

ARTICLE 46:

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire, habilité par une simple lettre, choisi parmi les autres copropriétaires, parents ou alliés en ligne directe ou collatérale jusqu'au troisième degré, ou un mandataire général. Toutefois, le syndic, sont conjoint et sesreprésosés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires. Les représentants légaux des mineurs interdits ou autres incapables participent aux assemblées en leur lieu et place dans la limite de leur habilitation légale.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le tribunal de grande instance à la requête de l'un d'eux ou du syndic et à leurs frais.

ARTICLE 47:

Il ne peut être mis en délibération que des questions inscrites à l'ordre du jour, et dans la mesure où les notifications prévues aux articles 36 et 37 du présent règlement ont été effectués conformément à leurs dispositions.

ARTICLE 48:

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée par le secrétaire. Il est signé et certifié conforme par le président, le secrétaire et les membres du bureau s'il en a été constitué un.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération, il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires 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 de 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 sont certifiés par le syndic.

ARTICLE 49: SECTION IV- VOIX-MAJORITE

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieures à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

ARTICLE 50:

Lorsque le présent règlement met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dites dépenses; les dispositions de l'article 49 ci-dessus sont applicables.

ARTICLE 51:

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés s'il n'en est autrement ordonné par la loi et le présent règlement.

ARTICLE 52:

L'assemblée générale réunie sur première convocation adopte à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant:

- a)- la désignation et la révocation du syndic
- b)- Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires;
- c)- l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci;
- d)- les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté;
- e)- toute délégation de pouvoir dans le cadre de l'article 50 ci-dessus;
- f)- La modification de la répartition des charges visées au titre II du présent règlement rendue

nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévue au premier alinéa du présent article, une nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

En ce qui concerne spécialement la conservation de l'immeuble et tant que la Société AIX-DURANCE, sera propriétaire de la moitié des millièmes de copropriété, le Conseil d'Administration de la Société et le syndic qu'elle a désigné, restent libres d'appliquer ou non une recommandation votée à quelque majorité que ce soit.

ARTICLE 53:

Les dispositions de l'article précédent sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs données par l'assemblée pour prendre en son lieu et place une des décisions visées à l'article 50 ci-dessus.

Une telle délégation de pouvoirs peut être donnée au syndic, au conseil syndical, s'il en existe un, ou à toute autre personne.

Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminée. Elle peut toutefois autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'au montant dont la délégation fixe le maximum et qui ne saurait être supérieur aux limites qui sont applicables pour la passation des marchés de gré à gré tels qu'ils sont fixés par la réglementation sur les habitations à loyer modéré.

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

ARTICLE 54:

Le syndic adresse une copie du procès-verbal à chacun des copropriétaires. Cet envoi est fait par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42 (alinéa 3) de la loi du 10 Juillet 1965. Le délai prévu par ce texte pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter des notifications ci-dessus prévues.

Les décisions régulièrement prises engageront les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux copropriétaires opposants ou défaillants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée générale, certifié par le syndic, qui leur sera adressé sous pli recommandé ou remis contre récépissé.

-CHAPITRE TROISIEME -

ARTICLE 55: CONSEIL SYNDICAL

Il pourra à tout moment être institué un conseil syndical en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion. En ce cas, il sera constitué conformément aux dispositions de l'article 21 de la loi du 10 Juillet 1965 et des articles 22 et suivants du décret du 17 Mars 1967.

CHAPITRE QUATRIEME -

S Y N D I C

ARTICLE 56: SECTION I- NOMINATION REVOCATION REMUNERATION

La propriété des parties privatives et des parties communes de l'immeuble dont font partie les biens immobiliers présentement vendus, étant réservée à l'organisme vendeur, jusqu'au paiement intégral du prix pour chacune des ventes consenties aux acquéreurs des différents lots, la copropriété telle que prévue à l'article 26, ne fonctionnera qu'à partir du moment où le transfert de propriété de l'un des lots interviendra éventuellement à la suite d'un paiement anticipé. Elle ne fonctionnera au surplus dans ce cas qu'entre le ou les copropriétaires des lots pour lesquels le transfert de propriété sera intervenu, et l'organisme vendeur, et elle ne fonctionnera complètement qu'après que le transfert de propriété sera intervenu pour tous les lots.

De même, tant que l'organisme vendeur sera propriétaire de 30% des lots, il désignera de droit le syndic qui sera un organisme H.L.M.

ARTICLE 57:-

Lorsque la condition prévue à l'article précédent ne sera plus remplie, les fonctions de syndic pourront être assumées par toute personne physique ou morale.

Le syndic est nommé par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires, réunie sur première convocation. A défaut de décision prise, dans ces conditions de majorité, une nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas de syndic, le syndic est désigné par le Président du tribunal de grande instance, dans les

conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret du 17 Mars 1967.

Dans tous les cas autres que celui envisagé à l'alinéa précédent où le syndicat est dépourvu de syndic, le Président du Tribunal de Grande instance désigne, dans les conditions prévues par l'article 47 du décret précité, un administrateur provisoire, chargé notamment de convoquer l'assemblée générale en vue de la nomination du syndic.

L'assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic..

Cette durée est fixée par le président du tribunal de grande instance lorsque le syndic est désigné par lui.

Cette durée ne peut excéder trois ans, les fonctions de syndic sont renouvelables pour la durée prévue à l'alinéa précédent.

L'assemblée générale peut, à tout moment, révoquer le syndic pour motif légitime.

Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser le conseil syndical trois mois au moins à l'avance.

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 49 du décret du 17 Mars 1967.

ARTICLE 58:

Les conditions de rémunération du syndic sont, sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, fixées par l'assemblée générale à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires ou associés présents ou représentés, ayant, en vertu du présent règlement, voix délibératives au sujet de la résolution mise aux voix.

ARTICLE 59:

SECTION II- ATTRIBUTIONS

Le syndic est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale; d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation à sa garde à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci, de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice tant en demandeur qu'en défendeur, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

Sauf responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer. L'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

ARTICLE 60:

Lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder de sa propre initiative à l'exécution des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement l'assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions de l'article 69 ci-après, il peut dans ce cas, 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, s'il en existe un, le versement d'une provision, qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

ARTICLE 61:

Le syndic engage et congédie le personnel du syndicat, fixe les conditions de son travail et son salaire suivant les textes ou conventions collectives en vigueur.

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

Le syndic choisit tout conseil ou technicien appelé à prêter son concours au syndicat.

Le syndic souscrit en son nom propre une police de responsabilité civile couvrant les accidents pouvant être occasionnés à des tiers par le personnel de la copropriété.

ARTICLE 62:

Le syndic établit et tient à jour une liste des copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 21 du présent règlement, il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

ARTICLE 63:

Le syndic détient les archives du syndicat et notamment une expédition, une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret du 17 Mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble ou au syndicat. Il détient en particulier les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

Il délivre les copies ou les extraits qu'il certifie conformes de ces procès-verbaux.

**ARTICLE 64:**

Le syndic tient la comptabilité du syndicat. Il tient, pour chaque syndicat de copropriétaires, une comptabilité séparée de nature à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions du décret n°65-226 du 25 Mars 1965, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Pour le paiement des petites dépenses courantes le syndic peut être habilité par l'assemblée générale à retirer des fonds de ce compte pour alimenter une caisse dont il est seul responsable.

Le syndic prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée générale. Il en assure l'exécution dans le cadre des pouvoirs qui lui sont conférés par cette assemblée. Il engage, le cas échéant, les dépenses de grosses réparations dans la limite des provisions disponibles figurant au bilan.

Le syndic rendra compte à l'assemblée générale en fin d'année budgétaire de l'exécution du budget ainsi que des délégations qui ont pu lui être conférés.

**ARTICLE 65:**

Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à l'article 69 ci-après dans les conditions prévues par ledit article.

**ARTICLE 66:**

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés, jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en est de même des conventions entre le syndicat et les entreprises dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associés, ou dans lesquelles elles occupent des fonctions de directeur ou l'administrateur, de salarié ou de préposé.

**ARTICLE 67:**

Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat, sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créances même par voie d'exécution forcée, d'une procédure engagée conformément à l'article 54 du décret du 30 Mars 1968 et, en cas d'urgence, notamment d'une demande de procédure engagée conformément aux articles 806 et suivants du code de procédure civile. Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites à la prochaine assemblée générale.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction qui concerne le fonctionnement d'un syndicat, dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de cette instance.

ARTICLE 68: SECTION III-EXERCICE PAR LE SYNDIC DE SES ATTRIBUTIONS.

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer. Toutefois, le syndic peut à l'occasion de l'exécution de sa mission se faire représenter par l'un de ses préposés.

L'Assemblée générale statuant à la majorité prévue par l'article 52 du présent règlement peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée dans les limites précisées à l'article 53 du présent règlement.

-CHAPITRE CINQUIEME-

PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS-  
RECouvreMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

ARTICLE 69:

Les copropriétaires verseront au syndic, savoir:

1°- Au début de chaque exercice une provision égale à la moitié du budget prévisionnel voté par l'assemblée générale pour l'exercice considéré.

2°- En cours d'exercice et au gré du syndic soit en une ou plusieurs fois, une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, soit des provisions trimestrielles qui ne pourront chacune excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré.

3°- Une provision annuelle spécialement destinée à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à la réalisation des travaux prévus aux chapitres 3 et 4 de la loi du 10 Juillet 1965. Cette provision sera rajustée en plus ou en moins chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E. pour le dernier trimestre de l'année précédente.

ARTICLE 70:

Les sommes dues au titre du précédent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt fixé au taux légal en matière civile est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndicat au copropriétaire défaillant. En outre, et sans préjudice du cours des intérêts jusqu'au jour du paiement effectif, le copropriétaire débiteur, passé le délai de 3 mois à compter de la mise en demeure, devra verser à titre de dommages et intérêts une astreinte de 1% des sommes dues par mois de retard.

ARTICLE 71:

Les dispositions des articles 819, 821, 824, et 825 du code de procédure civile sont applicables au recouvrement des créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

Nonobstant toutes dispositions contraires, toute demande formée par le syndicat à l'encontre d'un ou plusieurs copropriétaires, suivant la procédure d'injonction de payer, est portée devant la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble.

Le syndic est fondé à procéder à des appels de fonds auprès des copropriétaires pour suppléer à la carence de l'un d'entre eux défaillant, les nécessités de l'administration du bien imposant une semblable obligation en vue du règlement des sommes dues aux créanciers.

Ces avances ne constituent pas des charges, dépenses incombant définitivement aux membres de la copropriété, chacun pour sa part, et par suite n'entraînent aucune modification de la répartition des charges.

ARTICLE 72:

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

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

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une surêté prévue à l'article 19 de la loi n°65-557 du 10 Juillet 1965.

CHAPITRE SIXIEME-

ARTICLE 73: ASSURANCES

L'immeuble devra être assuré, valeur reconstruction à neuf, avec le matériel commun y installé à une ou des Compagnies d'une solvabilité reconnue; cette assurance s'appliquera tant à toutes les choses et parties communes qu'aux parties privées appartenant à chacun des copropriétaires (sauf aux embellissements ayant un caractère artistique ou somptuaire apportés par ces derniers).

L'assurance garantira, non seulement les dommages matériels causés à l'immeuble comme il vient d'être dit, mais encore la privation de jouissance, le recours des locataires et occupants, le recours des voisins de l'immeuble, et les recours réciproques entre occupants.

Les copropriétaires sont considérés comme des tiers vis-à-vis de la police de responsabilité civile.

Le contrat mentionnera qu'aucun recours ne pourra être exercé contre le syndic.

La responsabilité civile du Syndicat des copropriétaires, ainsi que celle de chacun des copropriétaires, devront être assurées, à raison des dommages causés aux tiers du fait de l'immeuble.

Les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communes et réparties comme il est dit à l'article 73. Toute surprime est à la charge personnelle de celui des copropriétaires qui en est la cause et qui devra avertir le syndic de l'aggravation du risque qu'il occasionne.

L'assemblée des copropriétaires pourra toujours décider à la majorité requise toutes assurances relatives à d'autres risques pouvant intéresser le Syndicat des copropriétaires.

ARTICLE 74: RISQUES LOCATIFS:

A l'entrée dans les lieux, chaque occupant sera tenu d'assurer pour sa responsabilité propre d'occupant 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, et d'en justifier à toute réquisition du syndic.

ARTICLE 75:

En cas de sinistre, les indemnités allouées en raison des dommages subis par l'immeuble en vertu des polices visées à l'article 74 seront encaissées par le syndic, à charge par lui d'en effectuer le dépôt au compte du syndicat.

Ces indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectés par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstitution en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

ARTICLE 76: TRANSFERT DES POLICES-

Toute police immeuble mise en place par la Société, devra être continuée ou transférée par avenant sur la tête du Syndic et maintenue tant que les conditions prévues à l'article 56, seront remplies jusqu'au dernier lot.

Dans le cas du transfert, la société exigera justification de l'acquit des primes et cotisations.

-CHAPITRE SEPTIEME-

ARTICLE 77 : -DISPOSITIONS COMMUNES

Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété, tant au présent titre qu'au titre suivant seront valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutefois, les notifications des convocations peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic, aux copropriétaires de l'existence d'une instance comme il a été prévu à l'article 67 du présent règlement de copropriété.

- CHAPITRE HUITIEME-

ARTICLE 78: CLAUSES PENALES

Toute contravention à l'une quelconque des interdictions ou réglementations visées aux articles 3 et 4 du présent titre peut, de convention expresse, faite l'objet à l'initiative du syndic, notamment sur rapport d'un agent du syndicat qui pourra être assermenté, d'une pénalité égale au plus à vingt fois le montant de la taxe d'affranchissement d'une lettre recommandée avec accusé de réception, sans préjudice de toutes actions judiciaires auxquelles le syndic sera en droit de recourir pour réparation des préjudices causés.

- TITRE CINQUIEME-

DECISIONS EXTRAORDINAIRES

-CHAPITRE PREMIER-

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

ARTICLE 79:

L'assemblée générale peut modifier le présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

ARTICLE 80:

Les décisions prises dans le cadre de l'article précédent sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

ARTICLE 81:

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

ARTICLE 82:

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

ARTICLE 83:

Toutefois, la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots sans égard à leur utilisation.

En conséquence:

a) - lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de dispositions sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise à l'approbation de l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas ci-dessus prévus, tout copropriétaire pourra saisir le Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

b) - Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipement collectifs, cette modification est décidée, savoir: par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

- CHAPITRE DEUXIEME-

ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION-

ARTICLE 84: SECTION I.- ACTES D'ACQUISITION

Le syndicat peut acquérir des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers au profit de ces parties communes. Les actes d'acquisition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut également acquérir lui-même à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Le syndicat ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

ARTICLE 85:

Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

ARTICLE 86: SECTION II- ACTES DE DISPOSITION

Le syndicat peut aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers à la charge des parties communes. Les actes de disposition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

ARTICLE 87:

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes 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, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées par l'assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

ARTICLE 88:

Les décisions concernant les actes de disposition autres que ceux visés à l'article précédent, sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

ARTICLE 89:

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

**-CHAPITRE TROISIEME -**

**AMELIORATION ADDITION SURELEVATION-**

**ARTICLE 90:**

Les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront affectés, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965, lorsqu'ils sont ainsi conçus:

article 30 : l'Assemblée des copropriétaires statuant à la double majorité prévue à l'article 26 (c'est-à-dire à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix) peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

"Elle fixe alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 36 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.

"Elle fixe, à la même majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

"Lorsque l'assemblée Générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25b, 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 les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalués à la date où celle faculté est exercée.

article 31: Aucun des copropriétaires ou de leurs ayants-droit, ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu de l'article 30 ci-dessus.

article 32: Sous réserve des dispositions de l'article 34, la décision prise oblige les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par l'assemblée, au paiement des travaux à la charge

des indemnités prévues à l'article 36, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

"article 33: La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, Les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux égal d'intérêt en matière civile.

"Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa deviennent immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

"Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligation légales ou réglementaires.

"article 34: La décision prévue à l'article 30, n'est pas opposable aux copropriétaires opposant qui a, dans le délai prévu à l'article 42, alinéa 2, saisi le tribunal de grande instance, en vue de faire connaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

"article 35: La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif, ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

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

"Si le règlement de copropriété stipule une majorité supérieure pour prendre la décision prévue à l'alinéa précédent, cette clause ne peut être modifiée qu'à cette même majorité.

"article 36: Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des 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, ont droit à une indemnité.

"Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'il s'agit de travaux décidés dans les conditions prévues à l'article 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux et, s'il s'agit de travaux de surélévation prévus à l'article 35, selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

"article 37: Toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés à l'article 3 autre que le droit de mitoyenneté, devient caduque si ce droit n'a pas été exercé dans les dix années qui suivent ladite convention.

"Si la convention est antérieure à la promulgation de la présente loi, le délai de dix ans court de ladite promulgation.

"Avant expiration de ce délai, le syndicat peut, statuant à la majorité prévue à l'article 25, s'opposer à l'exercice de ce droit, sauf à en indemniser le titulaire dans le cas où ce dernier justifie que la réserve du droit comportait une contrepartie à sa charge.

"Toute convention postérieure à la promulgation de la présente loi, et comportant réserve de l'un des droits visés ci-dessus, doit indiquer, à peine de nullité, l'importance et la consistance des locaux à construire et les modifications que leur exécution entraînerait dans les droits et charges de copropriétaires."

#### -CHAPITRE QUATRIEME

##### - RECONSTRUCTION-

#### ARTICLE 91:

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et, le cas échéant opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du 10 Juillet 1965.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre précédent sont applicables.

##### - CHAPITRE CINQUIEME-

#### MODIFICATION DES STRUCTURES JURIDIQUES

#### ARTICLE 92: CONSTITUTION DE SYNDICATS SECONDES

Les copropriétaires pourront, réunis en assemblée générale, décider de la constitution entre

eux, d'un syndicat dit secondaire. Cette éventuelle décision serait prise dans les conditions et avec les effets prévus à l'article 27 de la loi du 10 Juillet 1965;

ARTICLE 93:      CONSTITUTION DE COPROPRIETES DISTINCTES

Si la division en propriété du sol se révélait possible, les copropriétaires dont les lots composent l'un des bâtiments pourraient demander que ce bâtiment soit retiré de la copropriété initiale pour constituer une copropriété séparée. La décision serait alors prise dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 38 de la loi du 10 Juillet 1965.

Signé : R. BARDOLI

Annexé à la minute d'un acte de Règlement de Copropriété reçu par l'office notarial PASCAL-GARCIN, Notaires associés à AIX-en-PROVENCE, soussignés, le 28 Juillet 1977.

Je soussignée Maître Renée GARCIN, notaire associé à Aix-en-Provence, certifie la présente copie exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication et approuve l'absence de renvoi et de mot rayé nul.

Et en outre certifie également que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leurs noms et dénomination m'a été régulièrement justifiée .

En ce qui concerne la société par la production de ses statuts.



111