

REGLEMENT DE COPROPRIETE
"LES VALLONS DE FONTSAINTE"

MN/

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DOUZE
et le vingt six juillet
PARDEVANT Me Jacques MAUBE soussigné,
Notaire associé de la Société Civile Profession-
nelle titulaire d'un Office Notarial à Marseille,
dénommée "Mes Jacques MAUBE et Jean-Paul MAUBE,
Notaires associés".

A COMPARU :

Monsieur Marcel VERLAC, Industriel,
demeurant à PARIS (2^e), 38 Avenue de l'Opéra.

AGISSANT au nom, pour le compte et
en qualité de gérant unique de la Société
Civile dénommée "SOCIETE CIVILE IMMOBI-
LIERE LES VALLONS DE FONTSAINTE", au
capital actuel de quarante cinq mille
francs, ayant son siège social à PARIS
(2^eème arrondissement), 38 Avenue de
l'Opéra.

Constituée originairement sous la
dénomination de "SOCIETE CIVILE IMMOBI-
LIERE RESIDENCE FONTSAINTE" et le capital
de vingt mille francs, aux termes d'un
acte sous seings privés en date à PARIS,
du vingt neuf juillet mil neuf cent soi-
xante neuf, enregistré à PARIS S.S.P.
Sociétés, le premier août mil neuf cent
soixante neuf folio 58 D, et dont les
statuts ont été entièrement refondus
suivant délibération de l'Assemblée Géné-
rale Extraordinaire des Associés du seize
mars mil neuf cent soixante-et-onze, dont
le procès-verbal a été dressé en la forme
authentique suivant acte reçu aux minutes
de Me Daniel HUBER, notaire à Versailles,
le même jour, aux termes de laquelle déli-
bération la dénomination sociale a été
changée en celle actuelle de SOCIETE
CIVILE IMMOBILIERE LES VALLONS DE FONT-
SAINTE.

.../...

Le capital social a été porté de vingt mille francs à son chiffre actuel aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés tenue le seize mars mil neuf cent soixante-et-onze et dont le procès-verbal a été dressé en la forme authentique suivant acte reçu aux minutes de Me HUBER, notaire sus-nommé, le même jour.

Monsieur VERLAC, nommé auxdites fonctions aux termes de la délibération de l'Assemblée Générale ayant refondu les statuts, en date du seize mars mil neuf cent soixante-et-onze, sus-visée et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, tant en vertu de l'article 15 des statuts refondus, qu'aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale des Associés, en date du vingt Juin mil neuf cent soixante-douze, dont une copie certifiée conforme au procès-verbal est demeurée ci-annexée après mention.

LEQUEL es-qualités, préalablement au règlement de Copropriété et à l'état descriptif de division formant l'objet des présentes, a exposé ce qui suit :

- E X P O S E -

La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES VALLONS DE FONTSAINTE est propriétaire d'un terrain situé à LA CIOTAT (Bouches-du-Rhône), lieu dit "Quartier de Font Sainte", sur lequel elle a l'intention d'édifier dans le cadre du permis de construire qui lui a été délivré à cet effet par Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône, le vingt neuf avril mil neuf cent soixante-douze, sous le n° ME/PC/72-1709, un ensemble immobilier qui sera placé sous le régime de la copropriété.

Ladite Société se propose de réaliser ledit ensemble Immobilier par tranches successives, selon décomposition ci-dessous qui est donnée à titre purement indicatif.

En dehors de la première tranche qui fait l'objet de l'état descriptif de division ci-après, la Société Civile Immobilière LES VALLONS DE FONTSAINTE conservera l'entière liberté de réaliser la suite du programme, si elle le juge opportun, en tout ou en partie seulement, avec les modifications qu'elle jugerait nécessaires, se réservant le droit de diviser, comme bon lui semblera, le lot numéro QUATRE-VINGT-SEPT de l'état descriptif de division.

DECOMPOSITION PREVISIONNELLE DU PROGRAMME

Première tranche.

Cette tranche comprendra l'édification d'un bâtiment dénommé "BATIMENT 1", qui sera élevé sur rez-de-jardin, d'un rez-de-chaussée et d'un étage.

Ce bâtiment aura cinq entrées.

Il est également prévu la création d'emplacements parkings extérieurs.

Autres tranches.

Celles-ci comporteront l'édification de deux autres bâtiments qui seront appelés respectivement "BATIMENT 2" et "BATIMENT 3", ainsi que des emplacements parkings extérieurs et des boxes enterrés.

.../...

CECI EXPOSE, le comparant es-qualité va établir ainsi qu'il suit l'origine de propriété du terrain devant servir d'assiette aux constructions, la désignation des parties à bâtir concernant la première tranche des travaux, les servitudes, et enfin, le règlement de copropriété devant régir dans l'avenir, les rapports des copropriétaires entre eux.

ORIGINE DE PROPRIETE -

Du chef de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES VALLONS DE FONTSAINTE

Ladite Société est propriétaire du terrain dont s'agit, savoir :

Moitié au moyen de l'adjudication qui en a été prononcée à son profit suivant jugement rendu en l'audience des criées du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE, le trois juillet mil neuf cent soixante neuf, sous le nom de Maître MILLE, son Avoué, qui lui en a passé déclaration par acte dressé au Greffe le même jour.

Cette adjudication a eu lieu sur les poursuites pratiquées par :

1°) Monsieur Jean MOULIN, Docteur en Médecine, domicilié et demeurant à Marseille, 77 Boulevard National.

2°) Monsieur Marcel SAVOYANT, avocat honoraire, domicilié et demeurant à Marseille, 257 Boulevard Chave.

3°) Monsieur Fernand TSCHÉILLER, sans profession, domicilié et demeurant à Marseille, Avenue Cantini numéro 37.

4°) Madame Simone ERARD, sans profession, domiciliée et demeurant à Marseille, Bloc A, Les Maronniers, quartier Pont-de-Vivaux.

5°) Monsieur Pierre Constantin BASSIGNANI, retraité, demeurant à Marseille, quartier de Mazargues, 12 Boulevard Saint-Simon.

6°) Monsieur Louis Jean Baptiste RICHARD, représentant, demeurant à Marseille, 6 Rue Saint-Etienne.

7°) Monsieur Ferdinand Marius Félix MOYRENC, retraité, domicilié et demeurant à Marseille, 279 Rue d'Endoume.

8°) Monsieur Armand ZOVIGHIAN, transporteur

9°) et Madame Marguerite PEIRONE, épouse de Monsieur Armand ZOVIGHIAN sus-nommé, sans profession.

Tous deux domiciliés et demeurant ensemble à Marseille, 27 Boulevard du Progrès.

10°) Monsieur Emile DAME, sans profession, domicilié et demeurant à Marseille, 35 Boulevard Marius Richard.

11°) Monsieur Joaquin FUENTES, sans profession,

12°) Madame Françoise ROBLES, épouse dudit Monsieur FUENTES, sans profession.

Tous deux domiciliés et demeurant ensemble à Marseille, 173 Boulevard de la Corderie.

.../...

Ayant Maître MILLE pour Avoué, contre :

1°- La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ARENE-CROS, au capital de vingt mille francs, dont le siège est à Marseille, 8 quai du Port.

2°- Et la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE FONTSAINTE, au capital de cent vingt mille francs, dont le siège est à LA CIOTAT, Domaine de Fontsaïnte.

A la suite d'un commandement de saisie pratiqué par les créanciers sus-nommés par exploit de Maître COSTA, huissier à Marseille, en date du dix-mai mil neuf cent soixante-huit, publié au deuxième bureau des hypothèques de Marseille, le dix-mai mil neuf cent soixante-huit volume 51 n° 34.

Et en exécution d'un jugement rendu par le Tribunal de Marseille, le vingt huit Juin mil neuf cent soixante-neuf.

Après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi et à la requête des créanciers sus-nommés contre les Sociétés Civiles Immobilières ARENE CROS et DE FONTSAINTE, parties saisies, cette adjudication a été prononcée au profit de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE RESIDENCE FONTSAINTE (devenue depuis SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES VALLONS DE FONTSAINTE), à concurrence de moitié indivise, moyennant le prix principal de un million six cent trente mille francs, dont la moitié indivise pour ladite SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES VALLONS DE FONTSAINTE est de huit cent quinze mille francs.

Une expédition des cahiers des charges, procès-verbal, adjudication et dîres a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de Marseille, le cinq janvier mil neuf cent soixante-dix volume 6013 n° 19, avec mention en marge de la saisie sus-énoncée volume 51 n° 34.

Le prix d'adjudication a fait l'objet d'une procédure d'ordre qui a été clôturée le quatre novembre mil neuf cent soixante dix.

Et pour l'autre moitié, par suite de l'apport qui lui a été fait alors qu'elle se dénommait SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE RESIDENCE FONTSAINTE, par la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES VALLONS, dont le siège est à Paris (Seizième arrondissement), 35 Avenue Kléber, aux termes d'un acte reçu par Me HUBER, notaire sus-nommé, le seize mars mil neuf cent soixante et onze.

Cet apport-fusion a été fait à charge par la S.C.I. RESIDENCE FONTSAINTE (aujourd'hui dénommée S.C.I. LES VALLONS DE FONTSAINTE), l'intégralité du passif de la S.C.I. LES VALLONS qui pourrait se révéler, aucun passif n'existant au moment du traité d'apport-fusion, ainsi que les frais et charges de toute nature occasionnés par sa dissolution et l'attribution à son profit en représentation de la valeur nette de son apport, de DEUX CENT CINQUANTE PARTS NOUVELLES de cent francs de valeur nominale chacune, entièrement libérées, de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE RESIDENCE FONTSAINTE (aujourd'hui SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES VALLONS DE FONTSAINTE), à émettre à titre d'augmentation de son capital. Les dites parts à créer avec jouissance à compter du premier jour de l'exercice en cours, ces parts nouvelles devant porter les numéros 201 à 450

.../...

inclus et devant être assimilées aux anciennes et comme elles, soumises aux dispositions statutaires.

Aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés de la Société CIVILE IMMOBILIERE RESIDENCE FONTSAINTE (aujourd'hui SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES VALLONS DE FONTSAINTE), tenue le seize mars mil neuf cent soixante-et-onze et dont le procès-verbal a été dressé en la forme authentique suivant acte reçu par Me HUBER, notaire sus-nommé, le même jour, ladite Assemblée Générale a, à l'unanimité :

- approuvé l'apport-fusion et notamment l'apport en nature fait par la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES VALLONS ainsi que les attributions et avantages consentis en représentation, le tout aux conditions contenues dans l'acte d'apport ci-dessus analysé.

- créé, en représentation de l'apport net de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES VALLONS, deux cent cinquante parts nouvelles de cent francs chacune entièrement libérées représentant l'augmentation de capital de VINGT CINQ MILLE FRANCS et porté le capital de VINGT MILLE FRANCS à QUARANTE CINQ MILLE FRANCS, divisé en quatre cent cinquante parts de cent francs de valeur nominale chacune.

- modifié en conséquence l'article SIX des statuts afférent au capital social.

Une expédition de l'acte d'apport-fusion sus-visé, a été publiée au troisième bureau des hypothèques de Marseille, le sept juin mil neuf cent soixante-et-onze, volume 3 numéro 1.

Observation étant ici faite que la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES VALLONS était elle-même propriétaire de ladite moitié indivise d'immeuble pour s'en être rendue adjudicataire en vertu du jugement rendu à l'audience des criées du Tribunal de Grande Instance de Marseille, le trois juillet mil neuf cent soixante-neuf, ci-dessus analysé.

Du chef des précédents propriétaires.

La propriété dont s'agit, formait le solde restant appartenir à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE FONTSAINTE, après divers détachements dont il sera ci-après parlé, d'une propriété de plus grande importance, dont elle était devenue propriétaire par suite des faits et actes ci-après analysés :

a) Cette propriété appartenait originairement à Monsieur Casimir Elisée Lucien CARCASSONNE, au moyen de l'acquisition que celui-ci en avait faite en même temps que d'autres immeubles de Monsieur Numa Léon Emile VIDAL, demeurant à Marseille, 9 Rue Montgrand, suivant acte reçu par Me GIRAUD, notaire à LA CIOTAT, le vingt août mil neuf cent douze.

Cette acquisition eut lieu moyennant le prix principal de quatre vingt mille anciens francs sur lequel trente mille anciens francs ont été payés comptant et quittancés dans l'acte, et cinquante mille anciens francs stipulés payables à terme.

Une expédition dudit acte a été transcrite au deuxième bureau des hypothèques de Marseille le trente-et-un août mil neuf cent douze volume 234 n° 49, avec inscription du même jour volume 104 n° 213.

.../...

Monsieur CARCASSONNE s'est libéré de ce solde de prix d'acquisition aux termes d'un acte reçu par Me GIRAUD, notaire sus-nommé, le quatre avril mil neuf cent dix-huit, en vertu duquel l'inscription d'office sus-énoncée a été définitivement radiée le dix juillet mil neuf cent dix-huit.

Aux termes dudit acte de vente, Monsieur VIDAL a déclaré qu'il était veuf en premières noces de Madame Eléonore Victoire Gertrude VIDAL et marié en secondes noces avec Madame Eugénie Henriette AUBERT sous le régime dotal exclusif de toute communauté aux termes de son contrat de mariage reçu par Me ALLIES, notaire à Marseille, le quatorze janvier mil huit cent quatre vingt-douze.

b) Monsieur Casimir Elisée Lucien CARCASSONNE sus-nommé est décédé à LA CIOTAT, le quatre-avril mil neuf cent trente-quatre, époux en premières noces de Madame Paule Marie MONTFORT avec laquelle il était marié sous le régime dotal exclusif de toute communauté aux termes de son contrat de mariage reçu par Me GIRAUD, notaire sus-nommé, le quatorze août mil neuf cent dix, laissant pour seuls héritiers conjointement pour le tout ou divisément chacun pour un sixième, ses six enfants issus de son union avec son épouse survivante, savoir :

1°) Mademoiselle Simone Antoinette Césarie Marie CARCASSONNE, née à Marseille, le vingt-neuf mars mil neuf cent quatorze.

2°) Monsieur Pierre Edouard Henri Casimir CARCASSONNE, né à Marseille, le douze Octobre mil neuf cent quinze.

3°) Mademoiselle Odette Emilie Léonie Marie CARCASSONNE, née à Marseille, le dix huit Novembre mil neuf cent dix-sept.

4°) Mademoiselle Marguerite Jeanne Marie CARCASSONNE, née à La Ciotat, le sept août mil neuf cent dix-neuf.

5°) Monsieur Henri Simon Casimir CARCASSONNE, né à La Ciotat, le vingt-sept Octobre mil neuf cent vingt.

6°) Monsieur Jacques Pierre Casimir CARCASSONNE, né à La Ciotat, le dix mars mil neuf cent vingt-quatre.

Tous six alors mineurs sous la tutelle naturelle et légale de leur mère.

Ainsi qu'il est constaté dans un acte de notoriété reçu par Me THOMAS, notaire à la Ciotat, le dix-huit avril mil neuf cent trente-quatre.

Aux termes de trois testaments olographes en date à La Ciotat, respectivement du sept Octobre mil neuf cent trente-trois, du cinq Janvier mil neuf cent trente-quatre et du dix-sept janvier mil neuf cent trente-quatre, tous trois judiciairement déposés au rang des minutes de Me THOMAS, notaire à La Ciotat, le quatorze avril mil neuf cent trente-quatre, Monsieur CARCASSONNE avait notamment pris des dispositions d'usufruit au profit de Madame Marie Paule MONTFORT, son épouse sus-nommée.

Les droits en usufruit de Madame CARCASSONNE née MONTFORT se sont éteints par suite de son décès survenu à La Ciotat le vingt-huit juin mil neuf cent quarante-neuf.

.../...

c) Suivant acte reçu en double minute par Me Jacques MAUBE, notaire à Marseille, prédécesseur immédiat de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes et Me THOMAS, notaire à La Ciotat, le quinze juillet mil neuf cent cinquante-quatre, Madame Odette Emilie Léonie Marie CARCASSONNE, devenue épouse de Monsieur Théodore Jean Louis François PAUZIN, a cédé à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE FONTSAINTE, tous ses droits soit la toute propriété d'un sixième indivis dans l'immeuble dont s'agit.

Cette vente a eu lieu moyennant le prix principal de huit millions d'anciens francs sur lequel cinq millions d'anciens francs ont été payés comptant et quittancés à cet acte, et trois millions d'anciens francs ont été stipulés payables à terme.

Une expédition de cet acte a été transcrite au deuxième bureau des hypothèques de Marseille, le onze août mil neuf cent cinquante-quatre volume 2064 n° 7, avec inscription d'office du même jour volume 611 n°95.

A cet acte, il a été déclaré que la venderesse était mariée sous le régime dotal exclusif de toute communauté aux termes de son contrat de mariage reçu par Me THOMAS, notaire à La Ciotat, le neuf Octobre mil neuf cent quarante-trois.

La Société Civile Immobilière de Fontsaïnte s'est libérée du solde sus-énoncé de son prix d'acquisition aux termes d'un acte reçu par Me Jacques MAUBE, notaire sus-nommé, le sept janvier mil neuf cent cinquante cinq, en vertu duquel l'inscription d'office sus-énoncée a été définitivement radiée le trois février mil neuf cent cinquante-cinq;

Aux termes d'un acte reçu par Me THOMAS, notaire à La Ciotat, le six septembre mil neuf cent cinquante-huit, il a été constaté et accepté par Monsieur et Madame PAUZIN, le remploi des fonds dotaux provenant de la vente ci-dessus.

d) Suivant acte reçu en double minute par Me THOMAS et Me Jacques MAUBE, tous deux notaires sus-nommés, le vingt-huit mai mil neuf cent cinquante-quatre, Madame Marguerite Jeanne Marie CARCASSONNE sus-nommée, devenue épouse de Monsieur Maurice Jean Marie LYON, a cédé à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE FONTSAINTE, tous ses droits, soit la toute propriété d'un sixième indivis dans l'immeuble dont s'agit.

Cette vente a eu lieu moyennant le prix principal de dix millions d'anciens francs, sur lequel cinq millions d'anciens francs ont été payés comptant et quittancés dans l'acte, et cinq millions d'anciens francs ont été stipulés payables à terme.

Une expédition dudit acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de Marseille, le sept juillet mil neuf cent cinquante-quatre volume 2038 N° 26, avec inscription d'office du même jour volume 610 n° 64.

A cet acte, la venderesse a déclaré qu'elle était mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Me THOMAS, notaire sus-nommé, le vingt-cinq Octobre mil neuf cent quarante-huit.

.../...

Aux termes d'un acte reçu par Me Jacques MAUBE, notaire sus-nommé, le seize Octobre mil neuf cent cinquante-neuf, quittance a été donnée de la somme de cinq millions d'anciens francs, solde du prix de la vente et mainlevée consentie de l'inscription d'office sus-relatée.

e) Suivant acte reçu en double minute par Me Jacques MAUBE et Me THOMAS, notaires sus-nommés, le quinze juillet mil neuf cent cinquante-quatre, Monsieur Henri Simon Casimir CARCASSONNE sus-nommé a cédé à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE FONTSAINTE, tous ses droits, soit la toute propriété d'un sixième indivis de l'immeuble dont s'agit.

Cette vente a eu lieu moyennant le prix de dix millions d'anciens francs sur lequel quatre cent mille anciens francs ont été payés comptant et quittancés dans l'acte, et neuf millions six cent mille anciens francs furent stipulés payables à terme.

Une expédition dudit acte a été transcrite au deuxième bureau des hypothèques de Marseille, le quatorze Septembre mil neuf cent cinquante-quatre volume 2053 N° 12, avec inscription d'office du même jour volume 612 n° 147.

Audit acte, il a été stipulé que le vendeur était marié avec Madame Emilienne MERA sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes de son contrat de mariage reçu par Me THOMAS, notaire à La Ciotat, le deux janvier mil neuf cent cinquante-et-un.

Aux termes d'un acte reçu par Me Jacques MAUBE, notaire sus-nommé, le trois février mil neuf cent cinquante six, Monsieur CARCASSONNE a donné quittance du solde du prix de la vente et consenti la mainlevée de l'inscription d'office ci-dessus énoncée.

f) Suivant acte reçu en double minute par Me Jacques MAUBE et Me THOMAS, notaires sus-nommés, le quinze juillet mil neuf cent cinquante-quatre, Monsieur Jacques Pierre Casimir CARCASSONNE sus-nommé a cédé à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE FONTSAINTE, tous ses droits, soit la toute propriété d'un sixième indivis dans l'immeuble dont il s'agit.

Cette vente a eu lieu moyennant le prix principal de dix millions d'anciens francs, sur lequel deux millions d'anciens francs ont été payés comptant et quittancés dans l'acte, les huit millions de surplus ayant été stipulés payables à terme.

Une expédition de cet acte a été transcrite au deuxième bureau des hypothèques de Marseille, le quatorze septembre mil neuf cent cinquante-quatre volume 2053 N° 13, avec inscription d'office du même jour volume 612 n° 148.

Audit acte, il a été déclaré que le vendeur était célibataire.

Aux termes d'un acte reçu par Me Jacques MAUBE, notaire sus-nommé, le vingt neuf juillet mil neuf cent cinquante-huit, Monsieur Jacques CARCASSONNE a donné quittance de la somme de quatre millions cinq cent mille anciens francs, à valoir sur le solde du prix de la vente, mais a consenti la mainlevée définitive de l'inscription d'office sus-relatée.

.../...

g) Suivant acte reçu en double minute par Me Jacques MAUBE et Me THOMAS, notaires sus-nommés, le dix-huit juin mil neuf cent cinquante-quatre, Monsieur Pierre Edouard Henri Casimir CARCASSONNE sus-nommé, a cédé à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE FONTSAINTE, tous ses droits, soit la toute propriété d'un sixième indivis dans l'immeuble dont s'agit.

Cette vente a eu lieu moyennant le prix principal de dix millions d'anciens francs, sur lequel trois millions d'anciens francs furent payés comptant et quittancés dans l'acte, et sept millions d'anciens francs furent stipulés payables à terme.

Une expédition dudit acte a été transcrite au deuxième bureau des hypothèques de Marseille, le seize juillet mil neuf cent cinquante-quatre volume 2039 N° 54, avec inscription d'office volume 610 N° 112.

A cet acte, il a déclaré que le vendeur était marié avec Madame Isidora Del Rosario PAREDES, sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de La Destrousse (Bouches-du-Rhône), le trois novembre mil neuf cent quarante-quatre.

Aux termes d'un acte reçu par Me Jacques MAUBE, notaire sus-nommé, le vingt-neuf juillet mil neuf cent cinquante-huit, Monsieur Pierre CARCASSONNE a donné quittance de la somme de cinq millions d'anciens francs à valoir sur le solde du prix de la vente, mais a consenti la mainlevée totale et définitive de l'inscription d'office sus-relatée.

h) Suivant jugement rendu le onze mars mil neuf cent cinquante-cinq, par le Tribunal Civil de Première Instance de Marseille, à la requête de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE FONTSAINTE, il a été ordonné la vente aux enchères publiques, par licitation de l'immeuble dont il s'agit, appartenant comme il a été dit pour cinq/sixièmes indivis à ladite Société et pour un/sixième indivis à Mademoiselle Simone Antoinette Césarie Marie CARCASSONNE, sus-nommée, déclarée interdite de l'administration de sa personne et de ses biens par jugement du vingt-quatre novembre mil neuf cent cinquante-quatre.

Et suivant jugement rendu par le Tribunal Civil de Marseille, le vingt-neuf avril mil neuf cent cinquante-cinq, l'immeuble dont s'agit a été adjugé moyennant le prix de cinquante millions d'anciens francs à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE FONTSAINTE, sous le nom de Me MILLE, avoué à Marseille, qui lui en a déclaré commande, suivant acte passé au Greffe du Tribunal Civil de Marseille, le deux mai mil neuf cent cinquante-cinq.

Le procès-verbal d'adjudication a été transcrit le neuf décembre mil neuf cent cinquante-cinq volume 2165 n° 34, avec inscription d'office volume 652 N° 54.

Aux termes d'un acte reçu par Me Jacques MAUBE, notaire sus-nommé, le vingt-neuf juillet mil neuf cent cinquante-huit, le représentant de Mademoiselle CARCASSONNE a donné quittance de la fraction du prix de l'adjudication revenant à celle-ci, et consenti la mainlevée de l'inscription d'office sus-relatée.

.../...

- DESIGNATION GENERALE -

Le terrain sur lequel sera édifié l'ensemble immobilier objet du présent règlement de copropriété est situé à LA CIOTAT (Bouches-du-Rhône).

Il est porté au cadastre rénové de ladite Commune, lieu dit "Quartier de Font Sainte", Section BN, sous les numéros :

- 58, pour une contenance de dix neuf ares soixante quinze centiares, ci	19 a 75 ca
- 75, pour une contenance de cinquante-quatre ares trente cinq centiares, ci	54 a 35 ca
- 76, pour une contenance de dix-huit ares quatre-vingt-quinze centiares, ci	18 a 95 ca
- 77, pour une contenance de vingt-cinq ares trente-cinq centiares, ci	25 a 35 ca
- 78, pour une contenance de quarante-deux centiares, ci.	0 a 42 ca
- 79, pour une contenance de trente-huit ares quatre-vingt-dix centiares, ci	38 a 90 ca
- 80, pour une contenance de six ares vingt-cinq centiares, ci	6 a 25 ca
- 82, pour une contenance de vingt-quatre ares cinquante-cinq centiares, ci	24 a 55 ca
- 83, pour une contenance de vingt-quatre ares cinq centiares, ci	24 a 05 ca
- 84, pour une contenance de vingt-neuf ares dix centiares, ci	29 a 10 ca
- 85, pour une contenance de six ares quatre-vingt-quinze centiares, ci	6 a 95 ca
- 86, pour une contenance de cinq ares trente-cinq centiares, ci	5 a 35 ca
- 87, pour une contenance de un are cinquante-cinq centiares, ci	1 a 55 ca
- 89, pour une contenance de dix ares quinze centiares, ci	10 a 15 ca
- 94, pour une contenance de soixante-quinze ares vingt-cinq centiares, ci	75 a 25 ca
- et 2, pour une contenance de trois ares, ci	3 a 00 ca

Soit pour une superficie totale de TROIS HECTARES
QUARANTE TROIS ARES QUATRE VINGT DOUZE CENTIARES, ci..3 ha 43 a 92 ca

L'ensemble immobilier que la Société se propose de faire édifier par programmes successifs se composera, après réalisation et en conformité avec le permis de construire délivré par Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône, le vingt-neuf avril mil neuf cent soixante douze, sous le N° ME/PC/72-1709, de trois bâtiments, parkings et boxes enterrés.

Les terrains ne supportant pas de constructions, seront aménagés en voiries, aires d'accès, espaces verts et autres.

.../...

Il est précisé que le programme a fait l'objet d'une convention de ZAC avec la Commune de LA CIOTAT, et que la Société bénéficie d'un arrêté préfectoral de Zone d'Aménagement Concerté en date du dix-huit mai mil neuf cent soixante-et-onze.

L'ensemble immobilier projeté comportera plusieurs types de logements, la liste ci-après étant indicative et non limitative.

- TYPE DE LOGEMENTS -

- A) Appartement type 1 A.
Entrée avec emplacement placard, une salle de bains, un W.C., une Kitchenette, studio ayant accès à une terrasse.
- B) Appartement Type 1 A1.
Entrée avec emplacement placard, dégagement, salle de bains, W.C., une kitchenette, studio ayant accès à une terrasse.
- C) Appartement Type 1 A3.
Entrée avec emplacement placard, dégagement, salle de bains, W.C., Studio. Kitchenette.
- D) Appartement Type 1 B.
Entrée avec emplacement placard, salle de bains, W.C., kitchenette, studio ayant accès à une terrasse.
- E) Appartement Type 1 D.
Entrée avec emplacement placard, salle de bains, W.C., kitchenette, studio ayant accès à un petit jardin privatif.
- F) Appartement Type 1 E.
Entrée avec emplacement placard, salle de bains, W.C., cuisine, séjour double ayant accès sur jardin privatif.
- G) Appartement Type 2 A.
Entrée avec emplacement placard, W.C., salle de bains, cuisine, séjour double ayant accès sur jardin, chambre ayant accès sur un jardin privatif.
- H) Appartement Type 2 D.
Entrée avec emplacements placards, dégagement, salle de bains, W.C., cuisine, séjour ayant accès à un balcon, une chambre ayant accès au balcon.
- I) Appartement Type 2 D1.
Entrée avec emplacements placards, dégagement, W.C., salle de bains, cuisine, séjour ayant accès à un jardin, une chambre ayant accès au jardin privatif.
- J) Appartement Type 2 F.
Entrée, placard, dégagement avec dressing room, salle de bains, W.C. cuisine avec coin repas, séjour ayant double accès à un balcon, une chambre ayant accès sur le balcon.

.../...

K) Appartement Type 4 B2.

Entrée, dégagement avec emplacements placards, W.C., salle de bains, 1 chambre avec emplacement placard ayant accès à un petit balcon et une salle d'eau, une autre chambre ayant accès au petit balcon, une chambre, cuisine, séjour double ayant double accès à un grand balcon et du séjour un escalier intérieur conduit à une terrasse privative.

L) Appartement Type 4 B1.

Entrée, dégagement avec emplacements placards, W.C., salle de bains, 1 chambre avec emplacement placard ayant accès à un petit balcon et une salle d'eau, une autre chambre ayant accès au petit balcon, une chambre, cuisine, séjour double ayant double accès à un grand balcon.

M) Appartement Type 4 B.

Entrée, dégagement avec emplacements placards, W.C., salle de bains, 1 chambre avec emplacement placard ayant accès à un petit balcon et une salle d'eau, une autre chambre ayant accès au petit balcon, une chambre, cuisine, séjour double ayant double accès à un jardin privatif.

N) Appartement Type 4 A1.

Entrée, dégagement avec emplacements placards, dressing room, 3 chambres, salle de bains, W.C., cuisine repas, séjour ayant accès à une loggia avec emplacement placard.

O) Appartement Type 4 A.

Entrée, dégagement avec emplacements placards, dressing room, 3 chambres, salle de bains, W.C., cuisine repas, séjour avec emplacement placard ayant accès à un balcon couvert.

P) Appartement Type 4 pièces.

Entrée, dégagement avec emplacements placards, dressing room, 3 chambres, salle de bains, W.C., cuisine repas, séjour avec emplacement placard ayant accès à une loggia et du séjour un escalier intérieur conduit à une terrasse privative.

Q) Appartement Type 3 D.

Entrée, W.C., salle de bains, cuisine, cellier, séjour triple avec dressing room ayant accès à un jardin privatif.

R) Appartement Type 3 B1.

Entrée avec emplacement placard, dégagement avec emplacements placards, une chambre ayant accès à un balcon, une chambre avec emplacements placards, salle de bains, W.C. avec emplacement placard, cuisine repas, séjour ayant un double accès au balcon, et du séjour un escalier intérieur conduit à une terrasse privative.

S) Appartement Type 3 B.

Entrée avec emplacement placard, dégagement avec emplacements placards, une chambre avec emplacement placard, salle de bains, W.C. avec emplacement placard, une chambre ayant accès à un balcon, cuisine repas, séjour ayant accès au balcon.

.../...

T) Appartement Type 3 A8

Entrée, dégagement avec dressing room, 2 chambres, W.C., salle de bains, cuisine repas, séjour ayant accès à un balcon et du séjour un escalier intérieur conduit à une terrasse privative.

U) Appartement Type 3 A7

Identique au type 3 A8 mais avec une terrasse plus grande.

V) Appartement Type 3 A6

Identique au type 3 A8 mais avec une terrasse plus grande.

W) Appartement Type 3 A4

Entrée, dégagement avec dressing room, 2 chambres, salle de bains, W.C., cuisine repas, séjour avec emplacement placard ayant accès à une terrasse.

X) Appartement Type 3 A3

Entrée, dégagement avec dressing room, 2 chambres, salle de bains, W.C., cuisine, séjour double ayant double accès à un balcon.

Y) Appartement Type 3 A1

Entrée, dégagement avec dressing room, 2 chambres, salle de bains, W.C., cuisine repas, séjour ayant accès à une terrasse, du séjour un escalier intérieur conduit à une terrasse privative.

Z) Appartement Type 3 A

Entrée, dégagement avec dressing room, 2 chambres, salle de bains, W.C., cuisine repas, séjour avec emplacement placard ayant accès à une terrasse.

La première tranche, objet de l'état descriptif de division ci-après sera composée d'un bâtiment dénommé "BATIMENT 1" qui sera édifié au Sud-Est du terrain, et de cinquante parkings extérieurs. Cet Immeuble qui aura cinq entrées, sera élevé sur rez-de-jardin, d'un rez-de-chaussée et d'un étage.

Au rez-de-jardin, se trouveront quarante trois caves. Les rez-de-chaussée et premier étage comporteront des studios et des appartements.

- DESIGNATION DES LOTS -

Préalablement à la désignation des lots, il est précisé :

- que les mentions "A DROITE", "EN FACE", "A GAUCHE" s'entendent pour un observateur pénétrant sur le palier du niveau où se trouve le local considéré.

Les lots composant le bâtiment dénommé "IMMEUBLE 1", comprennent :

LOT NUMERO UN : Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "2 A" situé à l'entrée "1" de l'Immeuble, au rez-de-jardin, à droite,

Et les six cent soixante-huit/cent cinquante millièmes des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO DEUX : Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "2 A", situé à l'entrée "1" de l'Immeuble, au rez-de-jardin, en face.

Et les six cent soixante-huit/cent cinquante millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

.../...

LOT NUMERO TROIS :

Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "2 A", situé à l'entrée "1" de l'Immeuble, au rez-de-jardin, à gauche.

Et les six cent soixante-huit/cent cinquante millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO QUATRE :

Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "3 A", situé à l'entrée "1" de l'Immeuble, au rez-de-chaussée, à droite.

Et les huit cent soixante-treize/cent cinquante millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO CINQ :

Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "1 A", situé à l'entrée "1" de l'Immeuble, au rez-de-chaussée, en face.

Et les trois cent quatre-vingt-quatorze/cent cinquante millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO SIX :

Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "3 A", situé à l'entrée "1" de l'Immeuble, au rez-de-chaussée, à gauche.

Et les huit cent soixante-treize/cent cinquante millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO SEPT :

Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "3 A1", situé à l'entrée "1" de l'Immeuble, au premier étage, à droite.

Et les mille cent soixante-treize/cent cinquante millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO HUIT :

Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "1 A", situé à l'entrée "1" de l'Immeuble, au premier étage, en face.

Et les trois cent quatre-vingt-quatorze/cent cinquante millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO NEUF :

Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "4", situé à l'entrée "1" de l'Immeuble, au premier étage, à gauche.

Et les mille trois cent trente-quatre/cent cinquante millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO DIX :

Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "1 B", situé à l'entrée "1" de l'Immeuble, au rez-de-jardin, figurant sur le plan sous la référence "GD 1".

Et les cinq cent dix-sept/cent cinquante millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

.../...

LOT NUMERO ONZE :

Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "1 B", situé à l'entrée "1" de l'Immeuble, au rez-de-jardin, figurant sur le plan sous la référence "GD 2".

Et les cinq cent dix-sept/cent cinquante millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO DOUZE :

Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "1 B", situé à l'entrée "1" de l'Immeuble, au rez-de-jardin, figurant sur le plan sous la référence "GD 3".

Et les cinq cent dix-sept/cent cinquante millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO TREIZE :

Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "3 D", situé à l'entrée "1" de l'Immeuble, au rez-de-jardin, à droite.

Et les mille quatre-vingt-un/ cent cinquante millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO QUATORZE :

Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "3 A3", situé à l'entrée "2" de l'Immeuble, au rez-de-chaussée, à droite.

Et les huit cent seize/cent cinquante millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO QUINZE :

Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "2 B", situé à l'entrée "2" de l'Immeuble, au rez-de-chaussée, à droite.

Et les six cent trente quatre/cent cinquante millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO SEIZE :

Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "3 A2", situé à l'entrée "2" de l'Immeuble, au premier étage, à droite.

Et les mille deux cent cinquante sept/cent cinquante millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO DIX-SEPT :

Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "2 B", situé à l'entrée "2" de l'Immeuble, au premier étage, à droite.

Et les six cent trente-quatre/cent cinquante millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOTS NUMEROS DIX-HUIT à TRENTE-TROIS inclus :

Ces lots comprendront :

Les seize caves situées à l'entrée "3" de l'Immeuble, au rez-de-jardin, portant respectivement les numéros : TROIS, DEUX, UN, QUINZE, SEIZE, DIX-SEPT, DIX-HUIT, QUATRE, CINQ, SIX, SEPT, VINGT-TROIS, VINGT-DEUX, VINGT-et-UN, VINGT et DIX-NEUF sur le plan.

A chacune desquelles sont attachés les douze/cent cinquante millièmes indivis des parties Communes générales, en ce compris le terrain.

.../...

LOT NUMERO TRENTE-QUATRE :

Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "2 A", situé à l'entrée "3" de l'Im-
meuble, au rez-de-jardin, à droite.

Et les six cent soixante-huit/cent cinquante millièmes indivis
des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO TRENTE-CINQ :

Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "2 A", situé à l'entrée "3" de l'Im-
meuble, au rez-de-jardin, en face.

Et les six cent soixante-huit/cent cinquante millièmes indivis
des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO TRENTE-SIX :

Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "2 A", situé à l'entrée "3" de l'Im-
meuble, au rez-de-jardin, à gauche.

Et les six cent soixante-huit/cent cinquante millièmes indivis
des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO TRENTE-SEPT :

Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "2 C", situé à l'entrée "3" de l'Im-
meuble, au rez-de-chaussée, à droite.

Et les sept cent vingt/cent cinquante millièmes indivis des
parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO TRENTE-HUIT :

Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "1 A", situé à l'entrée "3" de l'Im-
meuble, au rez-de-chaussée, en face.

Et les trois cent quatre-vingt-quatorze/cent cinquante mil-
lièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO TRENTE-NEUF :

Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "3 A", situé à l'entrée "3", de l'Im-
meuble, au rez-de-chaussée, à gauche.

Et les huit cent soixante-treize/cent cinquante millièmes
indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO QUARANTE :

Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "3 A1", situé à l'entrée "3" de l'Im-
meuble, au premier étage, à droite.

Et les mille cent soixante-treize/cent cinquante millièmes
indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO QUARANTE-et-UN :

Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "1 A", situé à l'entrée "3" de l'Im-
meuble, au premier étage, en face.

Et les trois cent quatre-vingt-quatorze/cent cinquante mil-
lièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

.../...

LOT NUMERO QUARANTE-DEUX :

Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "4", situé à l'entrée "3" de l'Immeuble, au premier étage, à gauche.

Et les mille trois cent trente-quatre/cent cinquante millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOTS NUMEROS QUARANTE-TROIS à CINQUANTE-HUIT inclus :

Ces lots comprendront :

Les seize caves situées à l'entrée "4" de l'Immeuble, au rez-de-jardin, portant respectivement les numéros DIX, NEUF, HUIT, VINGT-QUATRE, VINGT-CINQ, VINGT-SIX, VINGT-SEPT, ONZE, DOUZE, TREIZE, QUATORZE, TRENTE-DEUX, TRENTE-ET-UN, TRENTE, VINGT-NEUF et VINGT-HUIT sur le plan.

A chacune desquelles se trouvent attachés les douze/cent cinquante millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO CINQUANTE-NEUF :

Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "2 A", situé à l'entrée "4" de l'Immeuble, au rez-de-jardin, à droite.

Et les six cent soixante-huit/cent cinquante millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO SOIXANTE :

Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "2 A", situé à l'entrée "4" de l'Immeuble, au rez-de-jardin, en face.

Et les six cent soixante-huit/cent cinquante millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO SOIXANTE-ET-UN :

L'appartement de Type "2 A", situé à l'entrée "4" de l'Immeuble, au rez-de-jardin, à gauche.

Et les six cent soixante-huit/cent cinquante millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO SOIXANTE-DEUX :

Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "3 A" situé à l'entrée "4" de l'Immeuble, au rez-de-chaussée, à droite.

Et les huit cent soixante-treize/cent cinquante millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO SOIXANTE-TROIS :

Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "1 A", situé à l'entrée "4" de l'Immeuble, au rez-de-chaussée, en face.

Et les trois cent quatre-vingt-quatorze/cent cinquante millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO SOIXANTE-QUATRE :

Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "3 A", situé à l'entrée "4" de l'Immeuble, au rez-de-chaussée, à gauche.

.../...

Et les huit cent soixante-treize/cent cinquante millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO SOIXANTE-CINQ :

Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "3 A1", situé à l'entrée "4" de l'Immeuble, au premier étage, à droite.

Et les mille cent soixante-treize/cent cinquante millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO SOIXANTE-SIX :

Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "1 A", situé à l'entrée "4" de l'Immeuble, au premier étage, en face.

Et les trois cent quatre-vingt-quatorze/cent cinquante millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO SOIXANTE-SEPT :

Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "4", situé à l'entrée "4" de l'Immeuble, au premier étage, à gauche.

Et les mille trois cent trente-quatre/cent cinquante millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOTS NUMEROS SOIXANTE-HUIT à SOIXANTE-DIX-HUIT inclus :

Ces lots comprendront :

Les onze caves situées à l'entrée "4" de l'Immeuble, au rez-de-jardin, portant respectivement les numéros TRENTE-TROIS, TRENTE-QUATRE, TRENTE-CINQ, TRENTE-SIX, TRENTE-SEPT, TRENTE-HUIT, TRENTE-NEUF, QUARANTE, QUARANTE-ET-UN, QUARANTE-DEUX et QUARANTE-TROIS sur le plan.

A chacune desquelles sont attachés les douze/cent cinquante millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO SOIXANTE-DIX-NEUF :

Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "2 E", situé à l'entrée "4", de l'Immeuble, au rez-de-jardin, à gauche.

Et les sept cent vingt-six/cent cinquante millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO QUATRE-VINGT :

Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "2 A", situé à l'entrée "4" de l'Immeuble, au rez-de-jardin, figurant sur le plan sous la référence "G 1".

Et les six cent soixante-huit/cent cinquante millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-UN :

Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "2 A", situé à l'entrée "4" de l'Immeuble, au rez-de-jardin, figurant sur le plan sous la référence "G 2".

Et les six cent soixante-huit/cent cinquante millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

.../...

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-DEUX :

Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "2 A", situé à l'entrée "4" de l'Immeuble, au rez-de-jardin, figurant sur le plan sous la référence "G 3".

Et les six cent soixante-huit/cent cinquante millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-TROIS :

Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "3 C", situé à l'entrée "5" de l'Immeuble, au rez-de-chaussée, à droite.

Et les neuf cent quatre-vingt-douze/cent cinquante millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-QUATRE :

Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "4 A", situé à l'entrée "5" de l'Immeuble, au rez-de-chaussée, à gauche.

Et les neuf cent quatre-vingt-douze/cent cinquante millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-CINQ :

Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "3 C", situé à l'entrée "5" de l'Immeuble, au premier étage, à droite.

Et les mille trois cent trente-neuf/cent cinquante millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-SIX :

Ce lot comprendra :

L'appartement de Type "5 A1", situé à l'entrée "5" de l'Immeuble, au premier étage, à gauche.

Et les mille quatre cent soixante-dix-huit/cent cinquante millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOTS NUMEROS QUATRE-VINGT-SEPT à CENT TRENTE-SIX inclus :

Ces lots comprendront :

Les cinquante emplacements-parkings extérieurs, portant les numéros 1 à 50 inclus sur le plan de masse.

Et à chacun desquels sont attachés les quinze/cent cinquante millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO CENT TRENTE-SEPT :

Ce lot comprendra :

Les constructions formant les autres tranches à réaliser ultérieurement (appartements, parkings et boxes enterrés).

Et les cent quatorze mille deux cent quarante-huit/cent cinquante millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

Observation étant ici faite que ce lot sera, suivant réalisations ultérieures, annulé et remplacé par les lots correspondant à l'état de division qui sera alors adopté.

.../...

- SERVITUDES -

Monsieur VERLAC ès-qualités déclare qu'à sa connaissance, il n'existe sur le terrain devant servir d'assiette à l'ensemble immobilier objet du présent règlement de copropriété, aucune autre servitude que celles pouvant résulter :

A - d'un procès-verbal de conciliation en date du huit juillet mil neuf cent soixante-six annexé au cahier des charges dressé par Me MILLE, avoué, pour parvenir à l'adjudication du trois juillet mil neuf cent soixante-neuf, sus-visée en l'original de propriété, duquel procès-verbal de conciliation les conditions particulières sont ci-après littéralement rapportées :

"1°/ Sur la réalisation d'un mur de pied F' G' H' tel que figurant au plan annexé aux présentes :

"Dans l'acte des premier et trois Octobre mil neuf cent soixante-quatre page neuf dans un paragraphe numéro deux, il est précisé les devoirs et obligations réciproques des parties quant à l'implantation d'un mur dans les points A' et C du plan annexé audit acte et les accès de cette implantation.

"A l'heure actuelle, il est précisé que les droits dont bénéficiait la S.C.I. DE FONTSAINTE en vertu desdits accords, sont maintenus mais que par contre les obligations mises à sa charge sont modifiées comme suit :

"La S.C.I. DE FONTSAINTE devra édifier un mur de pied entre les points F' G' et H, points qui seront précisément déterminés en vertu d'un plan qui restera annexé au présent procès-verbal.

"Il est précisé que ce mur est exclusivement édifié sur le terrain de la S.C.I. DE CHANTEBRISE.

"Ledit mur devra être élevé sur une hauteur de un mètre cinquante centimètres par rapport au niveau de la plate-forme de la route ; ce mur devra avoir au moins cinquante centimètres minimum. Il sera fondé sur une semelle de soixante-dix centimètres de largeur comportant côté talus, sur une largeur de trente centimètres, une cunette de drainage, ce mur comportera des barbacanes.

"La partie de la propriété de la S.C.I. DE CHANTEBRISE comprise entre ce mur et la propriété de la S.C.I. DE FONTSAINTE devra être remblayée et plantée d'arbres et d'arbustes qui devront obéir aux mêmes règles que celles prévues au paragraphe deux, page neuf de la convention des premier et treize octobre mil neuf cent soixante-quatre.

"Il est bien précisé que la S.C.I. DE FONTSAINTE aura, quand elle le voudra, la latitude d'édifier un mur B.F.G.C. tel qu'antérieurement prévu.

"Pour plus de facilité et compte tenu de l'obligation d'effectuer le mur de pied F' G' H', il est convenu que la Société de FONTSAINTE pourra pendant la durée normale des travaux, accéder à la parcelle F.G.H. G' F", en modifier la contenance pendant la durée des travaux à charge par elle de la remettre en état après les travaux.

.../...

"Le mur F' G" H tel que décrit ci-dessus devra être
"édifié dans les meilleurs délais et en tout état de cause pour le
"trente-et-un août mil neuf cent soixante-six.

"La S.C.I. DE FONTSAINTE ayant l'intention d'effectuer
"des travaux avant remblaiement à l'est de ce mur, pourra ne procéder à
"ce remblaiement qu'au plus tard le vingt-huit février mil neuf cent
"soixante-sept. Les plantations seront mises en place au plus tard le
"trente-et-un mars de la même année.

"Par les présentes, la S.C.I. DE FONTSAINTE confie à
"l'entreprise S.E.F.A. l'exécution de ce mur au prix forfaitaire maximum
"de cinq mille francs payable par tiers les trente septembre, trente-et-
"un octobre et trente novembre mil neuf cent soixante-six, sur traites
"acceptées, la S.E.F.A. devra respecter le délai d'exécution.

"2°/ Sur la réalisation de l'enduit au dos des garages.

"La S.C.I. DE FONTSAINTE s'oblige à confier à la S.A.P.Y.
"entreprise d'étanchéité, ou à toute autre entreprise de son choix, l'exé-
"cution au dos des garages d'une chape souple avec protection par feuille
"aluminium. Cette étanchéité devra descendre jusqu'à l'amorce de la fon-
"dation d'épaulement réalisée par la S.C.I. DE FONTSAINTE suivant plan
"annexé. Cette chape sera exécutée avant le quinze octobre mil neuf cent
"soixante-six.

"La fondation d'épaulement aura quarante centimètres de
"largeur. Sa partie supérieure sera arasée à dix centimètres au-dessous
"du niveau des garages. Le fond de fouille sera descendu jusqu'au bon sol.
"Des attachements contradictoires seront relevés avec le représentant de
"Monsieur PINELLI.

"Le mètre cube de béton sera payé forfaitairement à la
"S.A.F.A. à qui Monsieur PINELLI confie l'exécution des travaux au prix
"de quatre-vingt-douze francs.

"Le terrassement et le coffrage seront à la charge et
"exécutés par Monsieur PINELLI, leur livraison étant fixée au trente-et-
"un juillet mil neuf cent soixante-six.

"3°/ Sur la ligne OR du plan annexé aux présentes :

"Dans l'acte des premier et trois octobre mil neuf cent
"soixante-quatre page dix, le paragraphe trois dispose des conditions
"dans lesquelles un mur de soutènement aurait été édifié entre les points
"O, B, F par la société de FONTSAINTE et des accessoires dudit mur.

"Il est toujours précisé à l'heure actuelle entre les
"parties que la S.C.I. DE FONTSAINTE aura toujours la possibilité et quand
"elle le désirera, d'exécuter ce mur de soutènement tel que prévu aux ac-
"tes des premier et trois octobre mil neuf cent soixante-quatre, mais que
"par contre, elle ne peut être obligée qu'à effectuer un mur conformément
"aux dispositions du plan annexé.

"Au cas où la Société de FONTSAINTE désirerait effectuer
"un ouvrage plus important ou différents mais assurant les mêmes garanties,
"elle aura toute latitude quel que soit le parti de construction adopté.

.../...

"Par dérogation particulière, la S.C.I. DE FONTSAINTE
"aura la possibilité de réduire à cinq centimètres le joint initialement
"prévu à dix centimètres de largeur sur la face arrière des garages.

"4°/ Sur la ligne R.B.F. du plan annexé aux présentes.

"La Société de FONTSAINTE prendra toutes dispositions
"et cela avant le trente avril mil neuf cent soixante-sept pour assurer
"l'exécution de tous les ouvrages de protection.

"5°/ Sur la responsabilité.

"Toutes les dispositions prises ne dégagent pas la res-
"ponsabilité civile de la S.C.I. DE FONTSAINTE dans le cas où cette res-
"ponsabilité lui serait imputée.

"Ces cinq points étant réglés par le présent procès-
"verbal, les parties estiment nécessaire de manière à aplanir tout dif-
"férend, de déclarer :

- "1°) Que les implantations des Immeubles et ouvrages tels qu'ils existent
" ce jour, donnent satisfaction aux parties et ne feront plus l'objet
" d'aucune contestation.
- "2°) Que les limites respectives de la propriété et les distances de men-
" suration entre ces limites et les Immeubles existants font l'objet
" d'une triangulation portée au plan annexé aux présentes".

B - Du permis de construire l'ensemble immobilier objet des
présentes, délivré par Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône, le vingt-
neuf avril mil neuf cent soixante-douze sous le n° ME/PC/72-1709, faisant
notamment obligation à la S.C.I. LES VALLONS DE FONTSAINTE de céder gra-
tuitement :

- au profit de l'Etat, des terrains nécessaires au carrefour de la R.N.559
et de la Bretelle de l'Autoroute B.52 (dix mille mètres carrés).
- au profit de la Commune de LA CIOTAT, du terrain nécessaire à l'élargis-
sment du Chemin du Baguier (quatre-vingt-dix mètres carrés) et de huit
mille mètres carrés de terrain nécessaires à la création d'espaces verts.

C - De la situation de l'ensemble du terrain par rapport aux
propriétés voisines, ainsi que de tous décrets ou règlements administra-
tifs, publics, d'hygiène et de voirie en vigueur dans la Commune de
LA CIOTAT.

- CONSTITUTION DE SERVITUDES -

I. - A la demande des Copropriétaires du LOTISSEMENT DU GOLFE et dans
un souci de bon voisinage, Monsieur VERLAC comparant ès-qualités, concède,
au nom de la Société Civile Immobilière LES VALLONS DE FONTSAINTE, une
servitude de passage perpétuelle la plus étendue qu'il soit, de jour et de
vue, comme sur une voie publique, sur les voies intérieures donnant accès
au Chemin du Baguier et desservant la copropriété objet du présent règle-
ment. Ces voies se situent dans la partie Nord de ladite copropriété, en
bordure des lots numéros 1, 2, 3, 6, 8, 12, 13 et 14 du LOTISSEMENT DU
GOLFE dont il sera question ci-après.

.../...

Cette servitude est constituée au profit :

1°/ Du lotissement contigu à la propriété de la S.C.I. LES VALLONS DE FONTSAINTE, et créé suivant arrêté préfectoral du neuf juin mil neuf cent cinquante-neuf, ledit lotissement réalisé en deux tranches, la première dénommée "BAIE DE LA VIERGE" comprenant vingt-cinq lots, et la seconde dénommée "LE GOLFE" ou "L'AMERICAINE", comprenant vingt lots.- L'arrêté préfectoral sus-visé, les plans, le programme d'aménagement et le cahier des charges dudit lotissement sont demeurés annexés à la minute d'un acte en constatant le dépôt, reçu par Me Jacques MAUBE, notaire à Marseille, prédécesseur immédiat de la Société Civile Professionnelle sus-dénommée, le vingt-neuf juillet mil neuf cent cinquante-neuf.

L'ensemble de ce lotissement figure au cadastre rénové de la Commune de LA CIOTAT, lieu dit "Fontsaïnte", Section BN, sous les numéros 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 à 57 et 59 à 74.

2°/ De la propriété dénommée "LA FERME" contiguë à celle de la S.C.I. LES VALLONS DE FONTSAINTE, et située dans sa partie Nord-Est, appartenant à la S.C.I. DU MOULIN DE FONTSAINTE, ladite propriété figurant au cadastre de la Commune de LA CIOTAT, lieu dit "Fontsaïnte", Section BN, sous les numéros 88, 90, 91, 92 et 93.

Il est expressément entendu que l'établissement des voies grevées de la présente servitude; sera exclusivement à la charge de la SCI LES VALLONS DE FONTSAINTE et de ses ayants-droit ou futurs acquéreurs, ainsi que Monsieur VERLAC ès-qualités les y oblige.- Cependant, l'entretien, la refaction et l'éclairage de ces voies seront à la charge de la S.C.I. LES VALLONS DE FONTSAINTE et de la propriété dénommée "LA FERME", dans la proportion des surfaces construites.

Toutefois, Monsieur VERLAC ès-qualités se réserve expressément le droit pour les besoins de la mise en place de l'ensemble de la copropriété objet du présent règlement, de modifier le tracé des voies grevées de la servitude sus-énoncée, et ce, pendant toute la durée des travaux.

Il est en outre précisé pour les besoins de la publicité foncière que cette servitude grève les parcelles cadastrales n°s 2, 75, 76, 77 et 89 de la Section BN et profite aux parcelles cadastrales n°s 3 à 57 et 59 à 68 de la Section BN, ainsi qu'aux parcelles 88, 90, 91, 92 et 93 de la même Section BN.

II.- En outre, Monsieur VERIAC ès-qualités concède au nom de la SCI LES VALLONS DE FONTSAINTE, une servitude de passage perpétuelle la plus étendue qu'il soit, de jour et de vue, comme sur une voie publique, sur les mêmes voies que celles indiquées ci-dessus, au profit de la propriété de Monsieur CARCASSONNE, figurant au cadastre de la Commune de LA CIOTAT, lieu dit "Fontsaïnte", sous le n° 81 de la Section BN.

L'accès de la propriété de Monsieur CARCASSONNE aux voies de la copropriété des Vallons de Fontsaïnte, se fera par une voie située entre les bâtiments "1" et "2" de la Copropriété et figurée sous une teinte "rouge" sur le plan de masse qui demeurera ci-annexé après mention.

Il est précisé pour les besoins de la publicité foncière que cette servitude grève les parcelles cadastrales n°s 2, 76, 75, 77, 82,

.../...

83 et 89 de la Section BN, et profite à la parcelle cadastrale n° 81 de la même Section BN.

Il est expressément entendu que l'établissement, l'entretien, la réfection et l'éclairage de ces voies seront à la charge de la SCI LES VALLONS DE FONTSAINTE.

III.- Enfin, Monsieur VERLIAC ès-qualités concède au nom de la S.C.I. LES VALLONS DE FONTSAINTE, une servitude de passage pour piétons seulement, sur un chemin partant de l'extrémité des voies desservant la copropriété, pour aboutir au passage souterrain permettant la traversée de la Route Nationale 559, en direction de la place de la Baie de la Vierge, au profit de l'ensemble du lotissement précité et de la propriété dénommée "LA FERME" appartenant à la SCI DU MOULIN DE FONTSAINTE, également précitée.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé que cette servitude profite à l'ensemble des parcelles cadastrales sus-énoncées constituant les propriétés au profit desquelles la servitude est constituée, et grève la parcelle cadastrale n° 94 de la Section BN.

Toutefois, Monsieur VERLIAC ès-qualités précise que la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES VALLONS DE FONTSAINTE sera tenue de céder gratuitement, ainsi que lui en fait obligation le permis de construire sus-visé, tant au profit de la Commune de LA CIOTAT qu'au profit de l'ETAT, une importante fraction de ladite parcelle BN N° 94. Les propriétaires des fonds au profit desquels cette dernière servitude est constituée, devront faire leur affaire personnelle du maintien à leur profit du droit de passage dont s'agit, aucun recours ne pouvant être exercé contre la S.C.I. LES VALLONS DE FONTSAINTE en cas de refus du maintien de ladite servitude.

- SERVITUDES EVENTUELLES -

La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES VALLONS DE FONTSAINTE a l'intention d'acquérir une parcelle de terrain située à LA CIOTAT, lieu dit "Fontsaïnte", au Nord-Est du terrain servant d'assiette à l'ensemble immobilier objet du présent règlement de copropriété, pour y édifier un immeuble qui comportera un minimum de vingt logements et qui sera également placé sous le régime de la copropriété.

Dans l'hypothèse où ladite Société se rendrait acquéreur de cette parcelle de terrain, la présente copropriété et celle projetée constitueraient alors un tout technique et démographique.

Il pourrait en résulter pour l'une et l'autre de ces copropriétés des servitudes réciproques par destination de père de famille.

Toutefois, si le Syndicat des Copropriétaires de la présente Copropriété avait pris naissance lors de la réalisation de l'acquisition projetée, il sera passé entre ce Syndicat, qui sera représenté par le Syndic, d'une part, et la S.C.I. LES VALLONS DE FONTSAINTE ou ses ayants-droit, d'autre part, les conventions ci-après :

A - Servitude éventuelle de "cour commune".

Le Syndicat des Copropriétaires de la présente copropriété et la S.C.I. LES VALLONS DE FONTSAINTE passeront entre eux, si besoin en était, une convention dite de "cour commune", afin de permettre à ladite Société d'obtenir le permis de construire de l'Immeuble à édifier sur le

.../...

terrain dont l'acquisition est envisagée, et d'accorder à la S.C.I. LES VALLONS DE FONTSAINTE le prospect nécessaire, le tout dans les termes fixés par les règlements en vigueur.

B - Utilisation des voies, espaces verts, réseaux et autres.

Il sera en outre passé une convention pour :

- 1°/ déclarer communs aux deux Copropriétés :
- les voies de ces deux copropriétés (jusqu'à ce que lesdites voies soient classées dans le Domaine Public).
 - les espaces verts, jardins et plantations.
 - les réseaux primaires d'eau, y compris les réseaux d'incendie, de gaz, d'électricité et de téléphone.
 - les réseaux d'évacuation des eaux pluviales.
 - les réseaux d'égoûts sous voies et jardins, jusqu'au nu des bâtiments.
 - les éclairages extérieurs.

2°/ constituer une servitude réciproque de passage de véhicules et de piétons, sur les voies des deux copropriétés, ainsi que toute servitude pour le passage et l'entretien des canalisations et réseaux divers souterrains et aériens.

C - Répartition des dépenses.

La répartition entre les deux ensembles immobiliers des dépenses d'entretien (y compris celles de réparation et de remplacement), de gestion et d'usage desdites choses réputées communes, sera faite au prorata des surfaces construites.

Les conventions prévues aux paragraphes A - B et C ci-dessus, seront réalisées au moyen d'un acte authentique, à première demande de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES VALLONS DE FONTSAINTE, devenue propriétaire dudit terrain, si l'acquisition projetée par ladite Société était réalisée dans un délai de une année à compter de ce jour.

Toutefois, après l'expiration d'un délai de deux années à compter du jour de l'acquisition projetée, la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES VALLONS DE FONTSAINTE ne pourra plus en exiger la réalisation.

La réalisation desdites conventions constituera une des conditions de tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot, intervenant d'ici l'expiration des délais ci-dessus fixés.

Pour en assurer la réalisation, ces actes de transfert de propriété devront stipuler, en outre, un pouvoir irrévocable consenti par le nouveau propriétaire à Messieurs Paul BLANC et Yves COL, tous deux clercs de notaire, demeurant à Marseille, 48 Rue Montgrand, avec faculté d'agir ensemble ou séparément.

- TABLEAU RECAPITULATIF -

L'état descriptif de division, contenu dans le présent acte, est résumé dans un tableau récapitulatif qui demeurera ci-annexé après mention, et ce, conformément à l'article 71 du décret numéro 55-1350 du quatorze Octobre mil neuf cent cinquante-cinq, portant application du décret numéro 55-22 du quatre janvier mil neuf cent cinquante-cinq.

.../...

- EVALUATION -

A toutes fins utiles, Monsieur VERLAC, comparant es-qualités, déclare que le prix de vente de l'ensemble immobilier objet du présent règlement de copropriété, en ce compris la valeur du terrain sur lequel il doit être édifié, est évalué à VINGT ET UN MILLIONS SIX CENT SOIXANTE HUIT MILLE QUATRE CENT TRENTE NEUF FRANCS (21.668.439 F.).

La présente déclaration étant faite à titre purement indicatif.

- REGLEMENT DE COPROPRIETE -

- TITRE I -

CHAPITRE I

ARTICLE 1er - OBJET.

Toutes les parties de l'Immeuble ci-dessus désigné feront l'objet d'une copropriété indivise, placée sous le régime de la Copropriété.

Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la Loi n° 65.557 du 10 Juillet 1965, fixant le statut de la Copropriété des Immeubles bâtis, du décret n° 67.223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents, aux fins de régir la copropriété de l'Immeuble sus-désigné.- Il a pour but notamment :

1°) de déterminer les éléments de l'Immeuble qui seront affectés à l'usage exclusif de chaque copropriétaire dénommés "Parties privatives" et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires dénommés "Parties Communes".

2°) de fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires et d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.

3°) d'organiser l'administration de l'Immeuble.

4°) de prévoir les conditions d'amélioration de l'immeuble, de son assurance, de sa reconstruction, et les règles applicables en matière de litiges et de contestations.

1.- Les dispositions du présent règlement seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants-droit et leurs ayants-cause, quels qu'ils soient.

2.- Le règlement de copropriété entrera en vigueur à partir de l'achèvement de l'immeuble, dès que les lots le composant se trouveront appartenir à au moins deux personnes.

De ce jour, les copropriétaires seront obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat, conformément à l'article 14 de la Loi du 10 Juillet 1965 et au présent règlement.

CHAPITRE II

DISTINCTION ENTRE PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES.

Section 1.- Définition des parties privatives.

ARTICLE 2.-

Les "parties privatives" sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire :

.../...

- les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires, notamment :
- les carrelages, dalles et en général, tous revêtements.
- les plafonds et les parquets (à l'exception des gros-oeuvres qui sont "parties communes).
- les cloisons intérieures avec leurs portes.
- les portes-pallières, les fenêtres, portes-fenêtres, les persiennes et volets, les appuis des fenêtres, les balcons particuliers.
- les enduits des gros-murs et cloisons séparatives.
- les canalisations intérieures, les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette et water-closet.
- les installations de la cuisine, évier, etc...
- les placards et penderies et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente énumération n'étant qu'énonciative et non limitative.

Les parties privatives comprenant en outre, les espaces dont la jouissance exclusive est réservée à un copropriétaire déterminé, telles que les terrasses et jardins.

Les séparations entre les appartements, quand elles ne font pas partie du gros-oeuvre, et les séparations des caves, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Section 2.- Désignation des parties communes.

ARTICLE 3.-

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

Elles comprennent notamment :

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

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 et toutes les terrasses accessibles ou non et privatives.

Les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes des 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, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz et d'électricité (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 descentes, couloirs et dégagements des caves ; les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

TITRE II

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

.../...

CHAPITRE I - USAGE DE L'IMMEUBLE.

Section 1.- Usage des parties privatives.

ARTICLE 4.-

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse soit compromettre la solidité de l'Immeuble, soit porter atteinte à sa destination et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

a) Occupation.

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement et par des personnes de bonnes vie et moeurs.

Néanmoins, les professions libérales pourront y être exercées à condition que l'exercice de ces professions ne nuise pas à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble et sous réserve qu'il ne soit installé aucune clinique ni aucun laboratoire d'expériences.

La location en meublé d'appartements entiers est autorisée.

En revanche, la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes, est strictement interdite.

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de parties du jardin et de terrasses, seront personnellement responsables de tous dommages 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.

Les copropriétaires ou occupants devront veiller à ce que la sécurité et la tranquillité des autres personnes occupant l'immeuble ne soient compromises ou troublées à aucun moment par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service.

Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

b) Bruits.

L'usage des appareils de radiophonie, 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 perceptible des voisins.

Tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aura lieu dans l'intérieur des appartements.

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine-outils, de quelque genre que ce soit, qui doit de nature à nuire à la solidité de l'Immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

.../...

c) Utilisations des fenêtres et balcons.

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

On devra se conformer aux règlements de police pour battre et secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

d) Harmonie des Immeubles.

Les portes d'entrée des appartements, 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 ne pourront être modifiés, bien que constituant une "partie privative", sans l'autorisation de l'assemblée générale et accord de l'architecte du Syndicat. La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte figure au nombre de celles adoptées par l'assemblée générale des Copropriétaires et accord de l'architecte du Syndicat.

e) Antennes.

Les antennes collectives de radio et de télévision pourront être installées sur le toit de l'Immeuble mais elles devront être d'un modèle agréé par l'architecte de l'Immeuble et réalisées par un technicien également agréé par lui.

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

En cas d'installation d'antennes collectives par le constructeur, le raccordement devra être effectué par chacun des Copropriétaires et à ses frais exclusifs.

f) Plaques indicatrices.

Les personnes exerçant une profession libérale dans l'immeuble pourront apposer, à l'entrée dudit Immeuble, une plaque indiquant au public leur nom, leur profession et le lieu où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque sera arrêté par le Syndic qui fixera l'emplacement où elles pourront être apposées.

g) Enseignes. Panneaux publicitaires.

L'installation d'enseignes ou de panneaux publicitaires lumineux est strictement interdite.

h) Réparations. Accès des ouvriers.

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux "parties communes" notamment les gaines de ventilation, quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

i) Libre accès.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à la loge du concierge, s'il en existe, ou 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 clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

.../...

j) Entretien des canalisations d'eau et robinetterie.

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

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

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

k) Responsabilité.

Tout propriétaire restera responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

l) Ramonages.

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements d'usage.

L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'Immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans cette hypothèse, tous travaux de réparations et de reconstruction, devront être faits sous la surveillance de l'architecte désigné par le Syndic.

m) 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 celles des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

n) Modifications.

Chacun des copropriétaires pourra modifier, comme bon lui semblera la disposition intérieure de son appartement, mais il devra en aviser le syndic. Celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'il désignera, dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Ce propriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

o) Stockage du fuel-oil.

Les copropriétaires doivent se soumettre aux règles techniques de sécurité applicables aux stockages et à l'utilisation des proïts prétoiliers, telles qu'elles résultent de l'Arrêté Interministériel du 21 Mars 1968, spécialement :

- le stockage du fuel-oil est interdit dans les combles, sur les balcons et en terrasses, ainsi que dans les parties communes des bâtiments

.../...

- collectifs, non réservées à cette utilisation.
- En étage, le fuel-oil ne peut être contenu que dans des récipients fermés, transportables, d'une contenance utile n'excédant pas cinquante litres ou dans les capacités d'alimentation des appareils.

Le volume stocké par famille ou par entreprise ne peut excéder cent vingt litres par niveau.

Pour un stockage en sous-sol supérieur à cent vingt litres, chaque occupant de l'immeuble, qu'il soit copropriétaire ou locataire, devra adresser une demande écrite au Syndic qui désignera un spécialiste pour s'assurer que les installations réalisées sont conformes à l'Arrêté précité.

Les honoraires de ce spécialiste seront à la charge du demandeur.

Le propriétaire sera responsable de son locataire en cas d'inobservation de cette prescription qui devra être retranscrite dans le bail.

Dans le cas où il serait passé outre à cette clause, le syndic pourra exiger, par voie de justice, la démolition des installations non conformes et ce, sous astreinte journalière d'une somme qui sera fixée par l'assemblée générale des Copropriétaires, à la majorité prévue par l'article 24 de la Loi du 10 Juillet 1965, et sous réserve de dommages-intérêts pour résistance abusive.

p) Utilisation des vides-ordures.

Il ne devra être jeté dans les vides-ordures aucun liquide, aucun verre, bouteille ou objet plastique, ni paquets volumineux, revues et journaux, qui risqueraient d'obstruer le conduit.

Les ordures devront être enveloppées dans un papier afin de ne pas salir le conduit.

Section 2.- Usage des parties communes.

ARTICLE 5.-

Chacun des copropriétaires usera librement des "parties communes" suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'ensemble ne pourra encombrer les entrées, les vestibules, paliers et escaliers, espaces verts et autres endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'ensemble.

Les vestibules d'entrée ne pourront, en aucun cas, servir de garages de bicyclettes, de moto-cyclettes ou de voitures d'enfants.

Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes, etc..., devront être faites le matin avant dix heures.

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

D'une manière générale, les Copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites 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 leur destination de parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

CHAPITRE II

- CHARGES -

Section 1.- Charges Générales.

Paragraphe 1 - Définition.

ARTICLE 6.-

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes des articles 8 et 11 du présent règlement, c'est-à-dire :

a) Impôts.

Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels sont assujetties toutes "les parties communes", et même ceux afférents aux "parties privatives", tant que, en ce qui concerne ces derniers, le Service des Contributions Directes ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires.

b) Services communs de l'ensemble immobilier.

Les honoraires du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat ; les honoraires de l'architecte pour l'entretien courant des parties communes générales ; les salaires du concierge (s'il en est désigné un), avec leurs annexes et avantages en nature (logement, éclairage, chauffage) ainsi que toutes rémunérations aux personnes de service, charges de nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales, les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations ; les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des locaux communs, les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.

La présente énumération est purement énonciative.

Paragraphe 2 - Répartition.

ARTICLE 7. -

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

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

Etant ici précisé que pendant la durée d'une année à compter de l'achèvement de l'Immeuble, les locaux invendus ne supporteront aucune charge pour les services communs de l'immeuble.

.../...

Section 2.- Charges d'entretien, de réparation et de reconstruction de l'Immeuble.

Paragraphe 1 - Définition.

ARTICLE 8.-

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction de l'immeuble comprennent :

les frais de réparations 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 et locaux), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz et d'électricité, aux tuyaux du tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou local en dépendant), aux vides-ordures, aux portes d'entrée, à la descente et aux couloirs des caves.

Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des cabinets d'aisances et celles nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminée, lorsque la cause ne pourra être exactement déterminée.

Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de peinture et réparations des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient "parties privatives".

Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des balcons, appuis de balcons ou balustrades et ce, même pour les frais afférents aux balcons réservés à l'usage exclusif de propriétaires déterminés, bien qu'ils soient alors "parties privatives".

Les primes d'assurances énumérées au chapitre relatif aux "assurances".

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

Paragraphe 2 - Ventilation.

ARTICLE 9.-

Les dépenses d'entretien, de réfection et de reconstruction de l'immeuble seront ventilées entre les copropriétaires de l'Immeuble.

Paragraphe 3 - Répartition.

ARTICLE 10.-

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction de l'Immeuble, seront réparties entre les Copropriétaires de l'Immeuble dans les proportions des quotes-parts de copropriété contenues dans les lots.

Section 3.- Charges d'entretien des escaliers.

Paragraphe 1 - Définition.

ARTICLE 11.-

Les charges d'entretien des escaliers comprennent :

.../...

- les dépenses entraînées par le ravalement intérieur de la cage d'escaliers et des paliers.
- les réparations nécessitées par l'usure des marches des escaliers.

Paragraphe 2 - Répartition.

ARTICLE 12.-

Les charges d'entretien des escaliers seront réparties entre les copropriétaires de l'Immeuble dans les proportions des quotes-parts de copropriété contenues dans les lots.

Section IV - Reprise des vestiges.

ARTICLE 13.-

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

TITRE III

MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE
CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES.

- CHAPITRE I -

Opposabilité du règlement de copropriété aux tiers.

ARTICLE 14.-

Le présent règlement de copropriété et les modificatifs qui pourraient le suivre seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants-cause à titre particulier des copropriétaires.

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

Les dispositions ci-dessus rapportées s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

- CHAPITRE II -

Mutations de propriété.

ARTICLE 15.-

Les dispositions du présent titre 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.

SECTION 1

Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division

ARTICLE 16.- Documents publiés.

Le règlement de copropriété et ses modificatifs qui auront été effectivement publiés à l'époque où sera dressé un acte conventionnel

.../...

réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot devront être, préalablement à la régularisation de l'acte, portés à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés. Mention expresse devra en être portée à l'acte. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.

ARTICLE 17.- Documents non encore publiés.

Les prescriptions qui figurent à l'article précédent devront être suivies à l'égard du règlement de copropriété et de ses modificatifs qui n'auront pas encore été publiés au moment où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. En outre, le disposant devra exiger du nouveau propriétaire ou du cessionnaire qu'il adhère, aux termes de l'acte, aux obligations susceptibles de résulter des documents non encore publiés. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant vis-à-vis du syndicat.

ARTICLE 18.-

Les dispositions contenues dans les deux articles précédents s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

SECTION 2

Les mutations de propriété et les charges

Paragraphe 1 - Obligation aux charges

ARTICLE 19.-

En cas de mutation, l'ancien copropriétaire 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 propriétaire ne peut exiger la restitution, même partielle, de sommes versées à titre d'avance ou de provisions.

Le nouveau copropriétaire est tenu au paiement des créances du syndicat qui deviennent liquides et exigibles après la mutation.

Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur ce 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 à titre onéreux.

Paragraphe 2 - Information des parties.

ARTICLE 20.-

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

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

.../...

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

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

Paragraphe 3 - Mutations à titre onéreux.

Droit d'opposition du syndicat à la remise des fonds.

ARTICLE 21.-

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis 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 extrajudiciaire opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dûes par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'Immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix, ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

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

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions ci-dessus prévues, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limités, par ordonnance du Président 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 dûes au syndicat par l'ancien propriétaire.

SECTION 3

Notification des mutations - Election de domicile.

ARTICLE 22.- Notification des mutations.

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

.../...

ARTICLE 23.- Election de domicile par les nouveaux copropriétaires.

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue propriété sur un lot ou une fraction de 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 dans la loge du concierge de l'immeuble.

SECTION 4

Modification des lots.

ARTICLE 24.-

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés 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 11 de la Loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 59 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 numéro nouveau à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

Dans l'intérêt commun des 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 III

LOCATIONS

ARTICLE 25.-

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance au locataire, des articles 4 et 5 du présent règlement et l'obliger à exécuter les prescriptions de ces articles.

L'entrée dans les lieux pourra être refusée au locataire tant que le copropriétaire intéressé n'aura pas avisé le syndic de la location par lui consentie.

ARTICLE 26.-

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

ARTICLE 27.-

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

CHAPITRE IV

CONSTITUTION DE DROITS REELS

ARTICLE 28.- 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 des 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 IV -

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES.

CHAPITRE I

SYNDICAT

ARTICLE 29.-

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

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

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

Il peut modifier le présent règlement de copropriété, comme il sera dit au chapitre 1 du Titre V.

.../...

ARTICLE 30.-

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

ARTICLE 31.-

Le syndicat des copropriétaires est régi par la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967.

ARTICLE 32.-

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 33.-

Son siège est à LA CIOTAT (Bouches-du-Rhône), dans l'immeuble objet du présent règlement de copropriété.

CHAPITRE II

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE COPROPRIÉTAIRES

SECTION 1

Epoque des réunions

ARTICLE 34.-

Les Copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard six mois après la date d'achèvement de l'immeuble.

ARTICLE 35.-

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le Syndic, fixera le chiffre de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours.

ARTICLE 36.-

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

ARTICLE 37.-

L'assemblée générale peut être réunie extraordinairement par le syndicat aussi souvent qu'il le jugera utile.

Le Syndic devra convoquer l'assemblée générale chaque fois qu'il en sera requis par le conseil syndical ou par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

SECTION 2

Convocations

Paragraphe 1 - Personnes habilitées à convoquer l'assemblée.

ARTICLE 38.-

Le syndicat convoque l'assemblée générale.

ARTICLE 39.-

Le président du conseil syndical est en droit de convoquer l'assemblée générale après avoir mis le syndicat en demeure de le faire en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée et si cette mise en demeure est restée infructueuse pendant plus de huit jours.

.../...

ARTICLE 40.-

Un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires. Ils en font la demande au syndic en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au syndic.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire adresse une nouvelle demande au président du conseil syndical. Cette demande précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée. Elle vaut mise en demeure au président du conseil syndical.

Si cette nouvelle demande reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 Mars 1967. Conformément à ce texte, le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en matière de référé, peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée. L'assignation est délivrée au syndic et le cas échéant, au président du conseil syndical.

Dans le cas où le conseil syndical ne serait pas pourvu d'un président, tout copropriétaire pourrait provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 Mars 1967, une fois expiré le délai de huit jours qui suit la mise en demeure du syndic.

Paragraphe 2 - Contenu des convocations.
Documents annexes.

ARTICLE 41.-

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 42.-

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 1° ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

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 est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 118a, 24 alinéa 2, 118b, 114, 127 et 128 du présent règlement et de l'article 30 (alinéa 3) de la loi du 10 Juillet 1965 visé à l'article 125 du présent règlement.

.../...

4°) Les conditions essentielles du contrat proposé lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 122, 119, 121, 89 et 99 du présent règlement.

5°) Le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 101 alinéa 2, 61, 50c du présent règlement, des articles 30 alinéa 1 et 2, 35 et 37 alinéas 3 et 4, de la loi du 10 Juillet 1965 visés à l'article 125 du présent règlement et à l'article 126 alinéa 2 du présent règlement, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

Paragraphe 3 - Ordre du jour complémentaire.

ARTICLE 43.-

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

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

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

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

Paragraphe 4 - Délai de convocation - Formes.

ARTICLE 44.-

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 113 du présent règlement.

Paragraphe 5 - Personnes à convoquer.

ARTICLE 45.-

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 propriétaire, antérieurement à la notification de la mutation intervenue, 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 prévu à l'article 52.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que des documents annexes ci-dessus

.../...

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

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

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

Paragraphe 6 - Fixation des lieu, date et heure de la réunion.

ARTICLE 46.-

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

L'assemblée générale est réunie en un lieu de la commune de la situation de l'Immeuble.

Paragraphe 7 - Assemblée générale tenue sur deuxième convocation.

ARTICLE 47.-

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 42 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'article 60 dernier alinéa, du présent règlement si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

SECTION 3

Tenue des assemblées générales.

ARTICLE 48.-

L'assemblée générale se réunit à LA CIOTAT, au lieu fixé par la convocation.

ARTICLE 49.-

L'assemblée générale élit son président. Est élu celui des copropriétaires présents 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 40 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 50.-

Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée présents et acceptants qui possèdent et

.../...

représentent le plus grand nombre de quotes-parts de copropriété, tant en leur nom que comme mandataire.

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

ARTICLE 51.-

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, membre de l'assemblée, et, le cas échéant, de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée, compte tenu des dispositions des articles 56 à 58 du présent règlement.

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

ARTICLE 52.-

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

Aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires.

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du Syndic.

ARTICLE 53.-

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux articles 42 et 43 du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

ARTICLE 54.-

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

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

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

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

.../...

SECTION 4

Voix - Majorité

ARTICLE 55.-

Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de copropriété.

ARTICLE 56.-

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

ARTICLE 57.-

Lorsque les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix, en vertu du présent règlement, incombent à tous les copropriétaires mais dans une proportion autre que celle résultant de leurs droits dans les parties communes, les copropriétaires disposent d'un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

ARTICLE 58.-

Lorsqu'aux termes du présent règlement, les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix n'incombent qu'à certains seulement des copropriétaires, seuls ces copropriétaires prennent part au vote, et ce, avec un nombre proportionnel à leur participation aux frais.

ARTICLE 59.-

Les décisions autres que celles visées au Titre V du présent règlement de copropriété, sont prises à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires ou associés présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix.

ARTICLE 60.-

Par dérogation aux dispositions de l'article précédent, l'assemblée générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) la désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical.

b) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de 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.

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

.../...

ARTICLE 61.-

Les dispositions de l'article précédent sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs.

Une telle délégation de pouvoir peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne. Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé.

Elle peut, toutefois, autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont la délégation fixe le maximum.

Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

Il sera rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

ARTICLE 62.-

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non présents et aux absents au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifiée par le syndic et qui leur sera adressée sous pli recommandé ou remise contre récépissé.

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 Juillet 1965.

Si une Société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification est adressée, le cas échéant, aux associés opposants ou défaillants. En outre et même si aucun associé n'est opposant ou défaillant, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la Société s'il n'a pas assisté à la réunion.

Le délai prévu à l'article 42, alinéa 2, de la Loi du 10 Juillet 1965 pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter des notifications ci-dessus prévues.

CHAPITRE III

CONSEIL SYNDICAL

SECTION 1

Composition

ARTICLE 63.-

En vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion, il est créé un conseil syndical.

ARTICLE 64.-

Le conseil syndical est composé de huit membres.

ARTICLE 65.-

Les membres du conseil syndical sont choisis parmi les copropriétaires, leur conjoint ou leurs représentants légaux.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leur conjoint et

.../...

leurs représentants légaux peuvent être membres du conseil syndical.

Le syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires ou associés, ne peuvent être membres du conseil syndical.

ARTICLE 66.-

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale à la majorité prévue par l'article 62 du présent règlement.

Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

ARTICLE 67.-

Les membres du conseil syndical sont nommés pour une année. Ils sont rééligibles.

ARTICLE 68.-

L'assemblée générale peut pourvoir chaque membre titulaire d'un ou plusieurs suppléants.

Ces membres suppléants sont soumis aux mêmes conditions d'éligibilité et sont désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

ARTICLE 69.-

Si l'assemblée générale use de la faculté qui lui est offerte par le présent article, en cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, son suppléant siège au conseil syndical, jusqu'à l'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace.

Si un membre titulaire a été pourvu de plusieurs suppléants, ceux-ci siègent au conseil syndical, le cas échéant, dans l'ordre de leur élection.

ARTICLE 70.-

En cas de cessation définitive des fonctions soit d'un membre titulaire non pourvu d'un suppléant soit de son suppléant soit du dernier de ses suppléants, son remplaçant est désigné par l'assemblée générale.

A défaut, il est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 48 du décret du 17 Mars 1967.

ARTICLE 71.-

Pour l'application des deux articles précédents, sera considérée comme une cessation définitive des fonctions, le fait de ne pas assister à trois réunions consécutives du conseil syndical.

ARTICLE 72.-

Le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

SECTION 2

ORGANISATION.

ARTICLE 73.-

Le conseil syndical statuant à la majorité élit son président parmi ses membres.

Le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

.../...

ARTICLE 74.-

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

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat et dûment justifiés leur sont remboursés par le syndicat.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical se fait assister ainsi que les frais de fonctionnement de ce conseil sont payés par le syndic, sur l'indication du président du conseil syndical, dans la limite du budget prévisionnel voté à ce sujet, par l'assemblée générale statuant aux conditions prévues par l'article 61 du présent règlement.

SECTION 3

ATTRIBUTIONS.

ARTICLE 75.-

Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Les tiers ne peuvent jamais exiger qu'une question soit soumise au conseil syndical ni qu'il leur soit justifié de son avis.

L'institution du conseil syndical ne comporte aucune restriction des pouvoirs du syndic vis-à-vis des tiers. Les avis donnés par le conseil syndical à l'assemblée générale ou au syndic ne lient pas ces derniers.

ARTICLE 76.-

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Un ou plusieurs membres du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic, et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. Ils peuvent se faire assister, pour l'exercice de ces investigations, par tout technicien désigné par le conseil syndical.

ARTICLE 77.-

Le conseil syndical peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant aux conditions prévues par l'article 61 du présent règlement.

ARTICLE 78.-

Le conseil syndical présente chaque année à l'assemblée générale un rapport d'activité portant notamment sur les avis qu'il a donné au syndic, au cours de l'exercice écoulé, sur le contrôle de la gestion du syndic et sur l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui confier.

.../...

SECTION 4
DELIBERATIONS

ARTICLE 79.-

Les délibérations du conseil syndical sont constatés par des procès-verbaux.

ARTICLE 80.-

Lorsque les membres du conseil, présents à une réunion, ne sont pas unanimes, le procès-verbal mentionne les différentes thèses qui ont été présentées et les motifs allégués à l'appui de chacune d'elles. Il indique pour chacune de ces thèses, le nombre de membres du conseil qui se sont prononcés en sa faveur. Le cas échéant, le procès-verbal indique en outre le nombre de membres du conseil qui se sont abstenus.

Lorsqu'il s'agit de se prononcer sur la régularité de la gestion du syndic, le conseil syndical arrête son avis à la majorité des membres présents à la délibération. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

ARTICLE 81.-

Les procès-verbaux inscrits sur un registre ouvert à cet effet, sont signés par les membres du conseil syndical ayant assisté à la réunion.

ARTICLE 82.-

Le président du conseil syndical doit délivrer, à tout copropriétaire et au syndic, à leur demande, la copie du procès-verbal de toute délibération prise par le conseil syndical.

CHAPITRE IV

SYNDIC

SECTION 1

Nomination - Révocation - Rémunération.

ARTICLE 83.-

Les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

ARTICLE 84.-

Le syndic est nommé par l'assemblée générale aux conditions prévues par l'article 60 du présent règlement.

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.

.../...

ARTICLE 85.-

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

Cette durée est fixée par le président du Tribunal de Grande Instance dans le cas visé au deuxième alinéa de l'article précédent.

Elle ne peut excéder trois ans.

Les fonctions du syndic sont renouvelables pour la durée prévue à l'alinéa précédent.

ARTICLE 86.-

L'assemblée générale peut, à tout moment, révoquer le syndic sauf à l'indemniser si ses fonctions sont rémunérées et si la révocation n'est pas fondée sur un motif légitime.

ARTICLE 87.-

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.

ARTICLE 88.-

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 89.-

Les conditions de la rémunération du syndic sont, sous réserve le cas échéant de la réglementation y afférente, fixées par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 59 du présent règlement.

ARTICLE 90.-

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires prévue à l'article 34 ci-dessus, la Société Anonyme JONQUA, ayant son siège à PARIS (XVII^e), 2 Rue des Batignoles exercera, à titre provisoire, les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement, étant précisé que ladite Société aura la faculté de se substituer toute personne physique ou morale de son choix.

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération calculée selon le tarif fixé par arrêtés préfectoraux.

SECTION 2

ATTRIBUTIONS.

ARTICLE 91.- Règles générales.

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 et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble.

.../...

- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 Juillet 1965 et, notamment par l'article 18 de cette loi, ainsi que par le décret du 17 Mars 1967.

ARTICLE 92.- Travaux urgents.

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

Par dérogation aux dispositions de l'article 104 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, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

ARTICLE 93.- Personnel.

Le syndic engage et congédie le personnel du syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

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

ARTICLE 94.- Liste des Copropriétaires.

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 22 du présent règlement ; il mentionne leur état-civil ainsi que leur domicile réel et élu.

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

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

ARTICLE 95.- Archives.

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

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

ARTICLE 96.- Comptabilité.

Le syndic tient la comptabilité du syndicat. Il l'organise de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

.../...

Il prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée générale.

ARTICLE 97.- Avances -- Provisions.

Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à l'article 102 ci-après dans les conditions arrêtées audit article.

ARTICLE 98.- Dépôt des fonds.

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. Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous réserve des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

ARTICLE 99.- Conventions soumises à autorisation de l'assemblée générale.

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 une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associées ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

ARTICLE 100.- Actions en justice.

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 créance même par voie d'exécution forcée, d'une procédure engagée conformément à l'article 54 du décret du 30 Mars 1808, et, en cas d'urgence, notamment d'une 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 et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

SECTION 3

Exercice par le syndic de ses attributions.

ARTICLE 101.-

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 60 du présent règlement, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée dans les limites précisées à l'article 61 du présent règlement.

.../...

CHAPITRE V

PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS
RECouvreMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

ARTICLE 102.- Provisions.

1°/ A la prise de possession des locaux, une provision d'un trimestre de charges.

2°/ Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne peut excéder la moitié du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

3°/ 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 peuvent chacune excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré.

4°/ Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale, comme celles de procéder à la réalisation des travaux prévus aux chapitres III et IV de la Loi du 10 Juillet 1965, dans les conditions fixées par décisions de ladite Assemblée.

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du mode de placement des fonds ainsi recueillis.

ARTICLE 103.- Intérêts de retard.

Les sommes dûes au titre du présent 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 syndic au copropriétaire défaillant.

ARTICLE 104.- Recouvrement des fonds.

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.

ARTICLE 105.- Sûreté.

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965.

ARTICLE 106.- Indivisibilité - Solidarité.

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

.../...

De même, les nus-propriétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis du syndicat, qui pourra exiger de n'importe lequel d'entre eux l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

CHAPITRE VI

ASSURANCES.

ARTICLE 107.-

Le syndicat sera assuré contre :

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

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

3°/ La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'ensemble immobilier (défaut de réparations, vices de construction ou de réparations, etc...).

ARTICLE 108.-

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incombera le paiement des primes. Ils décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des résolutions de l'assemblée générale.

ARTICLE 109.-

Les copropriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances ainsi décidées pourront toujours souscrire, en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieraient seuls les primes, mais auront seuls droit à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

ARTICLE 110.-

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Cette assurance devra être faite à une Compagnie choisie par le syndic, et agréée par l'assemblée générale des copropriétaires.

ARTICLE 111.-

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

.../...

ARTICLE 112.-

Les 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.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS COMMUNES.

ARTICLE 113.-

Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété tant au présent titre qu'au titre suivant sont 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 102 du présent règlement de copropriété.

- TITRE V -

DECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE I

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

ARTICLE 114.-

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 115.-

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 116.-

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

ARTICLE 117.-

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

ARTICLE 118.-

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 II

ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION.

SECTION 1

Actes d'acquisition

ARTICLE 119.-

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 120.-

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

.../...

SECTION 2

Actes de disposition

ARTICLE 121.-

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 122.-

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 123.-

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 124.-

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 III

AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION

ARTICLE 125.-

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

"ARTICLE 30.- L'assemblée générale 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 créa- "tion 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 envi- "sagés 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 alors, 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, évalué à la date où cette 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 légal d'intérêt en matière civile.

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

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

"Article 34.- La décision prévue à l'article 30 n'est pas opposable au copropriétaire opposant qui a, dans le délai prévu à l'article 42 alinéa 2, saisi le Tribunal de Grande Instance en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

"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 le 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 à 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 l'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 des copropriétaires".

CHAPITRE IV

RECONSTRUCTION.

ARTICLE 126.-

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 V

MODIFICATIONS DES STRUCTURES JURIDIQUES

ARTICLE 127.- Constitution de syndicats secondaires.

Les copropriétaires pourront, réunis en assemblée générale, décider 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.

- T I T R E VI -

ARTICLE 128.- Pouvoirs.

Jusqu'à la délivrance du certificat de conformité, le gérant de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES VALLONS DE FONTSAINTE aura tous pouvoirs à l'effet de :

1°/ Passer toutes conventions avec l'ELECTRICITE DE FRANCE et le GAZ DE FRANCE, en vue d'assurer une distribution rationnelle de l'énergie électrique et du gaz dans les immeubles.

2°/ Passer avec l'Administration des POSTES ET TELECOMMUNICATIONS, le SERVICE DES EAUX, et tous autres services publics, les conventions qui peuvent être utiles à la desserte des bâtiments projetés ou à celles de leurs éléments d'équipements.

3°/ Procéder aux cessions gratuites à la Commune de LA CIOTAT et à l'ETAT, imposées par le permis de construire.

4°/ Apporter toutes modifications au présent règlement de copropriété et à l'état descriptif de division.

ARTICLE 129.- CONTESTATIONS.

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

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

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges, dans le cas où cette faculté lui est reconnue par la loi du 10 Juillet 1965, le Tribunal de Grande Instance saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30 de la loi du 10 Juillet 1965.

Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 de ladite loi et celles du règlement d'administration publique prises pour leur application, seront réputées non écrites.

Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées, ne sont opposables aux ayants-cause à titre particulier des copropriétaires, qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

.../...

- T I T R E VII -

ARTICLE 130.- Dispositions diverses.

Le présent règlement de copropriété sera publié conformément à la Loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

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

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, le comparant ès-qualités donne tous pouvoirs nécessaires à Monsieur Yves COL, clerc de notaire, demeurant à Marseille, 48 Rue Montgrand, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux.

A N N E X E S

Demeureront ci-annexés après mention, les documents et plans suivants :

- 1- Arrêté préfectoral de Zone d'Aménagement concerté du dix-huit mai mil neuf cent soixante-et-onze.
- 2- Convention de ZAC passée entre la Commune de LA CIOTAT et la S.C.I. LES VALLONS DE FONTSAINTE.
- 3- Plan d'aménagement de la ZAC.
- 4- Photocopie de l'arrête préfectoral portant permis de construire n° ME/PC/72-1709 du vingt-neuf avril mil neuf cent soixante-douze.
- 5- Plan de masse.
- 6- Plan bâtiment "1" niveau 17.65.
- 7- Plan bâtiment "1" niveau 20.60.
- 8- Plan bâtiment "1" niveau 23.30.
- 9- Plan bâtiment "1" (terrasses).
- 10- Plan situation - aménagement de zone "ZAC".
- 11- Plan appartement Type "1 A".
- 12- Plan appartement Type "1 A1".
- 13- Plan appartement Type "1 B".
- 14- Plan appartement Type "2 A".
- 15- Plan appartement Type "2 B".
- 16- Plan appartement Type "2 C".
- 17- Plan appartement Type "2 E".
- 18- Plan appartement Type "3 A".
- 19- Plan appartement Type "3 A1".
- 20- Plan appartement Type "3 A2".
- 21- Plan appartement Type "3 A3".
- 22- Plan appartement Type "3 C".
- 23- Plan appartement Type "3 C1".
- 24- Plan appartement Type "3 D".
- 25- Plan appartement Type "4".
- 26- Plan appartement Type "4 A".
- 27- Plan appartement Type "5 A1".

DONT ACTE

rédigé sur soixante pages et reçu aux minutes de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes.

Fait et passé à MARSEILLE,

En l'Etude,

Et après lecture faite, le comparant ès-qualités a signé avec le Notaire.

ETAT DE DIVISION - S.C.I. "LES VALLONS DE FONTSAINTES" - LA CIOTAT

Lot	Désignation	Bâtiment	Entrée	Etage	Situation Palière ou N° de plan	Nombre de Pièces	Surface	Balcon ou Jardin	Terrasse	0/150000°
1	Appartement	1	1	R.J	D	2 PA	47,50	J 31.32		668
2	"	"	"	"	F	2 PA	47,50	J 31.32		668
3	"	"	"	"	G	2 PA	47,50	J 31.32		668
4	"	"	"	R.C	D	3 PA	67,20	-	27	873
5	Studio	"	"	"	F	1 PA	28,90	-	16,74	394
6	Appartement	"	"	"	G	3 PA	67,20	-	27	873
7	"	"	"	1°	D	3 A1	66,87	B 16.26	90	1173
8	Studio	"	"	"	F	1 PA	28,90	B 16.74		394
9	Appartement	"	"	"	G	4 P	81,91	B 16.20	90	1334
10	Studio	"	"	R.J	GD1	1 PB	37,54	J 22.25		517
11	"	"	"	"	GD2	1 PB	37,54	J 22.25		517
12	"	"	"	"	GD3	1 PB	37,54	J 22.25		517
13	Appartement	"	"	"	D	3 PD	78,08	J 47.40		1081
14	"	"	2	R.C	D	3 A3	67,26	B 10.80		816
15	"	"	"	"	D	2 PB	47,10	B 23.40		634
16	"	"	"	1°	D	3 A2	67,26	B 10.80	131,80	1257
17	"	"	"	"	D	2 PB	47,10	B 23.40		634
18	Cave	"	3	R.J	3					12
19	"	"	"	"	2					12
20	"	"	"	"	1					12
21	"	"	"	"	15					12
22	"	"	"	"	16					12
23	"	"	"	"	17					12
24	"	"	"	"	18					12
25	"	"	"	"	4					12
26	"	"	"	"	5					12
27	"	"	"	"	6					12

Lot	Désignation	Bâtiment	Entrée	Etage	Situation Palière ou N° de Plan	Nombre de Pièces	Surface	Balcon ou jardin	Terrasse	0/150000°
28	Cave	1	3	R.J	7					12
29	"	"	"	"	23					12
30	"	"	"	"	22					12
31	"	"	"	"	21					12
32	"	"	"	"	20					12
33	"	"	"	"	19					12
34	Appartement	"	"	"	D	2 PA	47,50	J 31.32		668
35	"	"	"	"	F	2 PA	47,50	J 31.32		668
36	"	"	"	"	G	2 PA	47,50	J 31.32		668
37	"	"	"	R.C	D	2 PC	54	-	27	720
38	Studio	"	"	"	F	1 PA	28,90	-	16,74	394
39	Appartement	"	"	"	G	3 PA	67,20	-	27	873
40	"	"	"	1°	D	3 PA1	66,87	B 16.26	90	1173
41	Studio	"	"	"	F	1 PA	28,90	B 16.74		394
42	Appartement	"	"	"	G	4 P	81,91	B 16.26	90	1334
43	Cave	"	4	R.J	10					12
44	"	"	"	"	9					12
45	"	"	"	"	8					12
46	"	"	"	"	24					12
47	"	"	"	"	25					12
48	"	"	"	"	26					12
49	"	"	"	"	27					12
50	"	"	"	"	11					12
51	"	"	"	"	12					12
52	"	"	"	"	13					12
53	"	"	"	"	14					12
54	"	"	"	"	32					12
55	"	"	"	"	31					12
56	"	"	"	"	30					12
57	"	"	"	"	29					12
58	"	"	"	"	28					12
59	Appartement	"	"	"	D	2 PA	47,50	J 31.32		668
60	"	"	"	"	F	2 PA	47,50	J 31.32		668

Lot	Désignation	Bâtiment	Entrée	Etage	Situation Palière ou N° de Plan	Nombre de Pièces	Surface	Balcon ou Jardin	Terrasse	0/150000°
61	Appartement	1	4	R.J	G	2 PA	47,50	J 31.32		668
62	"	"	"	R.C	D	3 PA	67,20		27	873
63	Studio	"	"	"	F	1 PA	28,90		26,74	394
64	Appartement	"	"	"	G	3 PA	67,20		27	873
65	"	"	"	1°	D	3 A1	66,87	B 16.26	90	1173
66	Studio	"	"	"	F	1 PA	28,90	B 16.74		394
67	Appartement	"	"	"	G	4 P	81,91	B 16.20	90	1334
68	Cave	"	"	R.J	33					12
69	"	"	"	"	34					12
70	"	"	"	"	35					12
71	"	"	"	"	36					12
72	"	"	"	"	37					12
73	"	"	"	"	38					12
74	"	"	"	"	39					12
75	"	"	"	"	40					12
76	"	"	"	"	41					12
77	"	"	"	"	42					12
78	"	"	"	"	43					12
79	Appartement	"	"	"	G	2 PE	41,57	J 69		726
80	"	"	"	"	G 1	2 PA	47,50	J 31.32		668
81	"	"	"	"	G 2	2 PA	47,50	J 31.32		668
82	"	"	"	"	G 3	2 PA	47,50	J 31.32		668
83	"	"	5	R.C	D	3 PC	74,45	B 34.60		992
84	"	"	"	"	G	4 PA	82,41	B 10.80		992
85	"	"	"	1°	D	3 PC	74,45	B 34.60	100	1339
86	"	"	"	"	G	5 A1	97,27	B 10.80	91,94	1478
87	Parking				1					15
88	"				2					15
89	"				3					15

Lot	Désignation	Bâtiment	Entrée	Etage	Situation Palière ou N° de Plan	Nombre de Pièces	Surface	Balcon ou Jardin	Terrasse	0/150000°
90	Parkings				4					15
91	"				5					15
92	"				6					15
93	"				7					15
94	"				8					15
95	"				9					15
96	"				10					15
97	"				11					15
98	"				12					15
99	"				13					15
100	"				14					15
101	"				15					15
102	"				16					15
103	"				17					15
104	"				18					15
105	"				19					15
106	"				20					15
107	"				21					15
108	"				22					15
109	"				23					15
110	"				24					15
111	"				25					15
112	"				26					15
113	"				27					15
114	"				28					15
115	"				29					15
116	"				30					15
117	"				31					15
118	"				32					15
119	"				33					15
120	"				34					15
121	"				35					15
122	"				36					15

Lot	Désignation	Bâtiment	Entrée	Etage	Situation Palière ou N° de Plan	Nombre de Pièces	Surface	Balcon ou jardin	Terrasse	0/150000°
123	Parking				37					15
124	"				38					15
125	"				39					15
126	"				40					15
127	"				41					15
128	"				42					15
129	"				43					15
130	"				44					15
131	"				45					15
132	"				46					15
133	"				47					15
134	"				48					15
135	"				49					15
136	"				50					15
137	Autre tranche de travaux				137					114248
										----- 150000 =====