



L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE QUATORZE,  
Et le Treize Juin,

PARDEVANT Maître Hervé SANTELLI,  
soussigné, Notaire associé de la Société  
Civile Professionnelle, titulaire d'un Of-  
fice Notarial à MARSEILLE (Bouches du  
Rhône) 65 Avenue Jules Cantini,

A COMPARU :

Monsieur Henri SOURNIES, Directeur  
Régional de la "SOCIETE CENTRALE IMMOBILIE-  
RE DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS"  
(Direction Régionale du SUD-EST), demeurant  
à MARSEILLE, 1 Allée Cervantès, PARC DU ROY  
d'ESPAGNE.

DEPOT DU  
REGLEMENT DE COPROPRIETE  
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

de l'Immeuble-TOUR X  
"PARC DU ROY D' ESPAGNE"  
à MARSEILLE

--oo00co--

AGISSANT au nom et comme manda-  
taire spécial de la "SOCIETE CENTRALE  
IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS  
ET CONSIGNATIONS", Société Anonyme au  
capital de VINGT CINQ MILLIONS DE  
FRANCS, dont le siège social est à  
PARIS (quinzième arrondissement) 4  
Place Raoul Dautry, immatriculée au  
Registre du Commerce de PARIS, sous  
le numéro 54 B 4.009.

EN VERTU des pouvoirs qui lui  
ont été donnés par Monsieur Léon Paul  
LEROY, Ingénieur, demeurant à PARIS  
(septième arrondissement) 56 rue de  
Lille,

AUX TERMES d'une procuration re-  
çue aux minutes de Maître Jacques  
LACOURTE, Notaire à PARIS, en date du  
premier avril mil neuf cent soixante  
dix, dont une expédition est demeurée  
jointe et annexée à un acte en consta-  
tant le dépôt reçu aux présentes minu-  
tes, le douze juin mil neuf cent sei-  
xante dix.

Dans laquelle procuration, ledit  
Monsieur LEROY a lui-même agi en qua-  
lité de Président du Conseil d'Adminis-  
tration de ladite Société, Directeur

- 2 -

Général, fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée et ayant pouvoir à l'effet de ladite procuration avec faculté de substituer, suivant délibération prise par ledit Conseil d'Administration, le vingt mars mil neuf cent soixante sept, dont une copie conforme du procès-verbal est demeurée annexée après mention à la minute d'un acte en constatant le dépôt reçu par ledit Maître LACOURTE, le dix huit avril mil neuf cent soixante sept.

ETANT PRECISE que Monsieur LEROY a été renouvelé dans ses fonctions de Président du Conseil d'Administration de ladite Société, directeur général, aux termes d'une délibération prise par ledit Conseil d'Administration, le trente juin mil neuf cent soixante et onze.

Ladite Société Centrale Immobilière de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, prise en sa qualité de Gérante statutaire de :

- La Société Civile Particulière dénommée : "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION DE LA MEDITERRANEE", par abréviation "S.C.I.C. MEDITERRANEE" Société civile au capital de TROIS MILLIONS CINQ CENT MILLE FRANCS, dont le siège est à PARIS, 56, rue de Lille.

Ladite Société Civile régulièrement constituée sous la dénomination de "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE MAZARGUES BONNEVEINE", suivant acte reçu par Maître Jean DURAND, Notaire à MARSEILLE, le vingt cinq mars mil neuf cent cinquante huit, modifié suivant acte reçu par ledit Maître DURAND, le vingt deux juin mil neuf cent soixante et un.

La dénomination sociale a été modifiée, savoir :

- Une première fois aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes, le vingt deux juin mil neuf cent soixante et un, ladite société primitivement dénommée "SOCIETE IMMOBILIERE MAZARGUES BONNEVEINE" a adopté la dénomination de "SOCIETE PROVENCALE DE CONSTRUCTION IMMOBILIERE".

Ledit acte publié au Deuxième Bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le neuf août mil neuf cent soixante et un, volume 3.018, numéro 17.

- Une deuxième fois, aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés en date du vingt huit novembre mil neuf cent soixante douze dont un des originaux du procès-verbal

- 3 -

a été déposé aux présentes minutes, le premier février mil neuf cent soixante treize, publié au troisième bureau des hypothèques de MARSEILLE, le vingt six février mil neuf cent soixante treize, volume 940, numéro 5, la Société a adopté sa dénomination actuelle de "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION DE LA MEDITERRANEE" par abréviation "S.C.I.C. MEDITERRANEE".

Fonction à laquelle elle a été nommée pour une durée non limitée aux termes des statuts et ayant les pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes aux termes de l'article 14 des statuts.

LEQUEL, ès-qualités, préalablement au dépôt faisant l'objet des présentes, a exposé ce qui suit :

- E X P O S E -  
-----

I.- La "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION DE LA MEDITERRANEE" est propriétaire par suite des faits et actes ci-après relatés, d'une propriété plus importante dénommée "CHATEAU DU ROY D'ESPAGNE" et d'une propriété contiguë dénommée "CHATEAU MUSSO" composées de diverses parcelles dont notamment celle ci-après, figurant au cadastre rénové de la commune de MARSEILLE :

- Section H, numéro 63, Quartier SORMIOU d'une contenance d'un hectare vingt ares (1 ha 20 a).

## II.- ORIGINE DE PROPRIETE

La "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION DE LA MEDITERRANEE" était propriétaire des deux propriétés contiguës dites "CHATEAU DU ROY D'ESPAGNE" et "CHATEAU MUSSO" dont a été détachée la parcelle ci-dessus désignée par suite de l'acquisition qu'elle en a faite alors qu'elle était dénommée "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE MAZARGUES BONNEVEINE", de Madame Eugénie Denise Mireille BARRY, sans profession, demeurant à MARSEILLE, 300 Boulevard Michelet, divorcée de Monsieur Raymond Marie Alexandre JOURDAN-BARRY et de Monsieur Maurice Adolphe Gabriel DELANGLADE, Agent de Change et Madame Denise Fernande Odette BARRY, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à MARSEILLE, 2 rue César Franck, aux termes d'un acte reçu à double minute par Maître DURAND, Notaire soussigné, et Maître GOIRAND, Notaire à MARSEILLE, le vingt huit juillet mil neuf cent cinquante huit, publié au Deuxième Bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le quatre Août mil neuf cent cinquante huit - Volume 2.497, numéro 12.

- 4 -

Cette vente a eu lieu moyennant le prix de deux cent quatre vingt quinze millions d'anciens francs qui a été payé comptant et quittancé dans l'acte.

Audit acte, les vendeurs ont déclaré, savoir :

- Madame BARRY qu'elle était divorcée en premières noces non remariée de Monsieur JOURDAN-BARRY.

- Monsieur et Madame DELANGLADE, qu'ils étaient mariés sous le régime de la séparation de biens avec adjonction d'une société d'acquêts et dotalisation par l'épouse du tiers des biens devant lui advenir au cours du mariage par succession, donation ou legs aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître JOLIVOT, notaire à MARSEILLE, le vingt huit Septembre mil neuf cent vingt sept.

Et tous ensemble qu'ils n'étaient pas et n'avaient jamais été tuteurs de mineurs ou d'interdits ni chargés d'aucune autre fonction enportant hypothèque légale.

Qu'ils n'étaient pas et n'avaient jamais été en état de faillite, règlement judiciaire ou cessation de paiement.

Et que les immeubles vendus n'étaient grevés d'aucun privilège, hypothèque ni autre droit réel quelconque.

#### ORIGINE ANTERIEURE

-----

Ces immeubles appartenait à titre de biens propres à raison de moitié à chacune de Mesdames BARRY et DELANGLADE pour leur avoir été attribués dans cette proportion aux termes d'un acte reçu par Maître Claude JOLIVOT, Notaire à MARSEILLE, le six août mil neuf cent trente quatre, contenant entre elles partage des biens dépendant de la succession de Monsieur Ernest Jules Fernand BARRY, leur oncle paternel, en son vivant courtier maritime, demeurant à MARSEILLE, 23 Boulevard Jeanne d'Arc, où il est décédé le vingt huit mars mil neuf cent trente deux, célibataire majeur intestat laissant pour seules héritières naturelles et de droit ses deux nièces Madame BARRY alors épouse de Monsieur JOURDAN-BARRY (Raymond Marie Alexandre) et Madame DELANGLADE.

Ainsi que ces qualités sont constatées dans l'Intitulé de l'inventaire dressé après son décès par Maître JOLIVOT, notaire à MARSEILLE, suivant procès-verbal en date au commencement du deux Mai mil neuf cent trente deux.

- 5 -

Pour se conformer aux prescriptions de leurs contrats de mariage reçus en ce qui concerne Madame JOURDAN-BARRY par Maîtres DOAT et Maître MALAUZAT, notaires à MARSEILLE, le sept Novembre mil neuf cent vingt cinq et pour Madame DELANGLADE par Maître JOLIVOT, et Maître Francis LAUGIER, notaires à MARSEILLE, le vingt huit Septembre mil neuf cent vingt sept, qui contiennent tous deux adoption du régime de la séparation de biens avec clause de dotalité partielle et sous l'article 5, la stipulation suivante :

" Par dérogation partielle au régime de la séparation  
" de biens, les futurs époux déclarent soumettre aux  
" règles du régime dotal le tiers de tous les biens  
" meubles et immeubles qui adviendront à la future  
" épouse au cours du mariage par succession, donation  
" ou legs. Pour le calcul de ce tiers, il ne sera pas  
" tenu compte de la valeur des meubles meublants, lin-  
" ge, argenterie et objets d'art qui demeureront li-  
" bres.

" En conséquence, sur les biens dont la future épouse  
" deviendra propriétaire pendant le mariage, il sera  
" prélevé le tiers qui sera frappé de dotalité et les  
" deux autres tiers resteront libres à la future  
" épouse. Cette division résultera de la simple déclai-  
" ration faite par la future épouse autorisée de son  
" mari soit dans l'acte même qui lui attribuera ses  
" biens, soit dans un acte authentique spécial. Les  
" futurs époux fixeront eux-mêmes la valeur des biens  
" dotaux et des biens libres sans qu'il soit nécessai-  
" re de recourir à aucune formalité judiciaire.

" L'affectation de dotalité une fois établie par les  
" époux dans un acte authentique ne pourra plus être  
" modifiée."

Mesdames JOURDAN-BARRY et DELANGLADE ont aux termes dudit acte de partage, déclaré affecter de dotalité en pleine propriété avec l'autorisation de leurs maris divers biens à elles attribués dans ledit partage et étrangers aux immeubles vendus.

Cet acte de partage n'a pas été transcrit.

ORIGINE ANTERIEURE  
-----

Lesdits biens appartenant à Monsieur Fernand BARRY par suite des diverses acquisitions ci-après relatées :

- 6 -

- I -

Aux termes d'un acte reçu par Maître Théophile JOURDAN, notaire à MARSEILLE, le vingt et un Décembre mil neuf cent dix sept, transcrit au Deuxième Bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le quatre Janvier mil neuf cent dix huit, volume 304, numéro 13, Monsieur BARRY a acquis de Monsieur Pierre Léon Jean Jules DOUBLIE, propriétaire, demeurant à MARSEILLE, Quartier de MAZARGUES, Château du ROY d'ESPAGNE.

Une propriété rurale et d'agrément connue sous le nom de "CHATEAU DU ROY D'ESPAGNE" à laquelle on accède principalement par le Chemin dit "Du Lancier et du Roi d'Espagne" consistant en prairies avec allées, jardins potagers, terrasses ombragées de platanes et collines couvertes de bois de pins avec un Château comprenant un grand bâtiment de deux étages sur Rez-de-chaussée avec pavillons carrés aux angles, grande terrasse au Nord ; un pavillon pour le concierge près le portail d'entrée, une maison de garde, deux fermes, des écuries et autres dépendances, deux autres maisons d'habitation, une piste pour chevaux et des carrières de sable.

Ladite propriété d'une contenance d'environ cent hectares dont la partie la plus importante était close de murs.

Elle confrontait :

- . Du Levant, le Chemin du ROY d'ESPAGNE,
- . Du Nord, une Impasse qui sépare la propriété vendue de la propriété SERVERA et ancienne propriété CHEVILLON.
- . Du couchant, propriété MUSSO, PASTRE et ancienne propriété de l'IMPERIAL LAND COMPANY.
- Et du Midi, propriété PASTRE, ancienne propriété de l'IMPERIAL LAND COMPANY, propriété ARNAVON et Chemin de la Fontaine d'Ivoine.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de TROIS CENT MILLE FRANCS qui a été payé comptant et quit-tancé à l'acte.

Audit acte, le vendeur a déclaré :

- Qu'il était célibataire et qu'il n'avait jamais rempli de fonctions emportant hypothèque légale.

L'état hypothécaire levé sur la transcription dudit

- 7 -

acte du chef du vendeur et de onze précédents propriétaires, dénommés en l'origine de propriété n'a révélé que l'existence d'une inscription de co-partageants qui depuis a été radiée.

- II -

Aux termes d'un acte reçu par Maître Théophile JOURDAN, Notaire à MARSEILLE, le vingt huit juillet mil neuf cent dix neuf, transcrit au Deuxième Bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le vingt deux Août mil neuf cent dix neuf, volume 353, numéro 26, Monsieur BARRY a acquis de :

1°) - Monsieur Marie Henri Charles Pierre AVIGDOR, Docteur en Droit, Avocat à la Cour d'Appel de PARIS et de Madame Aline Marie HAMENDT, son épouse, demeurant ensemble à PARIS, rue Emile Augier, numéro 8.

2°) - Monsieur Marie Louis André ARNAVON, Industriel demeurant à MARSEILLE, Allées de Meilhan, numéro 1, et à PARIS, Avenue Victor Emmanuel, numéro 3.

3°) - Et de Monsieur Jules Marie Emile Jacques ARNAVON, Secrétaire d'Ambassade, Chevalier de la Légion d'Honneur, et de Madame Valentine Berthe Amélie FRITSCH-ESTRANGIN, son épouse, demeurant ensemble à PARIS rue Vanneau, numéro 5.

Une propriété inculte plantée de pins à MARSEILLE, Quartier de MAZARGUES, lieudit "La Jarre", d'une superficie approximative de deux cent cinquante six mille cinq cent cinquante mètres carrés confrontant dans son ensemble :

- Du Nord et de l'Ouest, la propriété DOUBLIE,

- Du Sud, la propriété BARRY et Compagnie,

- Et de l'Est, les hoirs GINIEZ, Joseph TRICON, les demoiselles GIRAUD et les hoirs REBOUL.

Telle que ladite propriété figure sur un plan annexé à l'acte.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de vingt mille francs payé comptant et quittancé à l'acte.

Audit acte, il a été déclaré :

Que les époux AVIGDOR-HAMENDT étaient mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts sans clause restrictive de la capacité civile de l'épouse



- 8 -

suivant contrat reçu par Maître DIERIKT, notaire à HAUSDOUCK (Belgique) le vingt janvier mil neuf cent huit.

Que les époux ARNAVON-FRITSCH ESTRANGIN, étaient mariés sous le régime dotal aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître ESTRANGIN, Notaire à MARSEILLE, le deux Juin mil neuf cent quatre.

Que Monsieur André ARNAVON était célibataire majeur.

Que tous n'avaient jamais rempli de fonctions donnant lieu à hypothèque légale.

L'état hypothécaire levé sur la transcription dudit acte du chef des vendeurs et de six précédents propriétaires s'est révélé négatif d'inscription, transcription, saisie et mention.

Monsieur BARRY a fait remplir sur son acquisition les formalités de la purge des hypothèques légales et l'état hypothécaire levé au Deuxième Bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le quatre Février mil neuf cent vingt après l'accomplissement des formalités légales contre Monsieur Marie Henri Charles Pierre AVIGDOR et Monsieur Jules Marie Emile Jacques ARNAVON n'a révélé aucune inscription.

Les pièces justificatives de cette purge sont demeurées jointes à l'expédition dudit acte de vente qui sera remise à la Société acquéreur.

- III -

Aux termes d'un acte reçu par Maître Henri DE GASQUET Notaire à MARSEILLE, le vingt février mil neuf cent vingt, transcrit au Deuxième Bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le seize mars mil neuf cent vingt, volume 388, numéro 13 avec inscription d'office du même jour, volume 146, numéro 200, Monsieur BARRY a acquis de :

1°) - Monsieur Jérôme Barthélémi Marie BORELLI, propriétaire, demeurant à MARSEILLE, rue Sylvabelle, numéro 108.

2°) - Et de Monsieur Georges Marie BORELLI, Capitaine d'Artillerie, demeurant à MARSEILLE, même adresse.

Une grande propriété connue sous le nom de "CHATEAU MUSSO" quartier de Bonneveine et de Montredon, d'une superficie totale de quatre vingt cinq hectares soixante quinze ares quatre vingt quatorze centiares, environ, entièrement clôturée comprenant diverses constructions :

habitation de maître élevée de deux étages sur rez-de-chaussée et percée de sept fenêtres à chaque étage, bâtiments ruraux à droite et à gauche d'une grande Avenue comprenant : une remise avec grange, un cellier et un logement de fermier, logement de jardinier comprenant un bâtiment à l'Ouest et à proximité constructions annexes, écuries, remises, branchement du canal de MARSEILLE traversant la propriété, carrière de sable.

Cette propriété confrontant :

. Du Levant, la propriété dite "CHATEAU DU ROY D'ESPAGNE",

. Du Midi, la même propriété et PASTRE,

. Du Couchant, la propriété PRAT, DOUBLIE, PUY, CANTINI, JESSE-ROUX, les vendeurs (partie réservée) et les propriétés MAUREL, MAURIN, FOUQUE et FONTAINIER.

. Et du Nord, la Traverse qui sépare ladite propriété des propriétés Félix Joseph LEMEE, MEFFRE et CHEVILLON.

Telle que cette propriété figure sur un plan qui est demeuré annexé à l'acte.

Et figurant à l'ancien cadastre de la Ville de MARSEILLE (Mazargues) Section Z, numéros : 1078p, 1084, 1086, 1086p, 1414, 1415, 1416, 1431 à 1440, 1445 à 1455, 1469 à 1493, lieuxdits : BONNEVEINE, MONTREDON et VALLON DE PARANGUE.

Etant fait observer que dans cette vente n'a pas été comprise une parcelle de terrain complantée de bois, d'une superficie d'environ huit mille mètres carrés, située dans l'enceinte de la propriété MUSSO et placée à droite du Chemin de terre conduisant à La SABLIERE, laquelle parcelle a été formellement exclue de la vente.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de quatre cent mille francs payé comptant et quittancé à l'acte.

Audit acte, les vendeurs ont déclaré :

- Qu'ils étaient tous deux célibataires majeurs et n'avaient jamais rempli de fonctions emportant hypothèque légale.

- Les vendeurs déclarent que l'inscription d'office ci-dessus énoncée n'a pas été renouvelée.

- 10 -

- IV -

Aux termes d'un acte reçu par Maître Paul MARIA, notaire à MARSEILLE, les vingt et vingt et un janvier mil neuf cent vingt cinq, transcrit au Deuxième Bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le douze février mil neuf cent vingt cinq, volume 644, numéro 9, Monsieur BARRY a acquis :

1°) - De Monsieur Auguste Antoine SORSANA, jardinier, et de Madame Anna Joséphine MIGLIORE, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à MARSEILLE, quartier de MAZARGUES, Traverse du Roi d'Espagne, numéro 10,

Une parcelle de terrain faisant partie d'un bassin qu'il possédait encadré dans la propriété de son frère Monsieur Gabriel SORSANA, ci-après nommé, ladite parcelle de forme à peu près triangulaire d'une superficie de soixante douze mètres carrés vingt huit décimètres carrés environ confrontant dans son ensemble :

Du Nord-Ouest, le restant du bassin appartenant à Monsieur Auguste SORSANA,

De l'Est, la parcelle vendue par Monsieur Gabriel SORSANA, ci-après désignée,

Et du Sud, la Traverse de la Turbine.

2°) - De Monsieur Gabriel Prosper SORSANA, jardinier, demeurant à MARSEILLE, Quartier de MAZARGUES, Traverse du Roi d'ESPAGNE, numéro 10,

Une parcelle de terrain détachée d'une plus grande propriété sise Traverse du Roi d'Espagne, numéro 10, dans laquelle se trouvait un réservoir pour tremper les pailles, ladite parcelle d'une superficie de quatre vingt trois mètres carrés trente décimètres carrés environ confrontant :

Du Nord, la propriété de Monsieur Auguste SORSANA sur une longueur de cinq mètres soixante et quinze centimètres environ.

Du Sud, Traverse de la turbine,

De l'Est, la Traverse du Roi d'Espagne,

Et de l'Ouest, le surplus de la propriété du vendeur et la parcelle appartenant à Monsieur Auguste SORSANA faisant partie de ladite vente.

- 11 -

Telles que lesdites parcelles figurent sur un plan annexé à l'acte.

Cette acquisition a eu lieu respectivement moyennant les prix de cinq cent quarante deux francs dix centimes et, quatre cent quatre vingt dix neuf francs quatre vingt centimes qui ont été payés comptant et quittancés dans l'acte.

Audit acte, les vendeurs ont déclaré :

Monsieur et Madame Auguste SORSANA qu'ils étaient tous deux mariés en premières nocés sans contrat à la Mairie de MARSEILLE, le huit Octobre mil neuf cent vingt et un.

Monsieur Gabriel SORSANA qu'il était célibataire majeur.

Et tous trois qu'ils n'avaient jamais été tuteurs de mineurs ou d'interdits.

- v -

Aux termes d'un acte reçu par Maître MALAUZAT, notaire à MARSEILLE, le dix Avril mil neuf cent trente, transcrit au Deuxième Bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le douze mai mil neuf cent trente, volume 895, numéro 8, Monsieur BARRY a acquis de :

Monsieur Honoré FARALDO, sans profession, et Madame Anna POUTU, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à MARSEILLE, Rue Saint-Jacques, numéro 86.

Une parcelle de terrain de cinq cents mètres carrés environ, lieudit "Le Vallon de la Jarre" ou "Chemin de la Fontaine d'Ivoire" avec petite cabine double en planche, confrontant :

- . Du nord, Monsieur BARRY,
- . Du midi, le chemin lui appartenant,
- . Du Levant, GARIBALDI,
- . Et du Couchant, GALLO.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de cinq mille francs payé comptant et quittancé dans l'acte.

Audit acte, les vendeurs ont déclaré :

Qu'ils étaient mariés sans contrat à la Mairie de MARSEILLE le vingt neuf avril mil huit cent quatre vingt quatre.

- 12 -

Qu'ils n'avaient jamais été tuteurs de mineurs ou d'interdits.

ORIGINE ANTERIEURE

-----

Ledit immeuble dépendait de la communauté légale de biens ayant existé entre les époux FARALDO-POUTU pour l'avoir acquis de Monsieur Jean Baptiste GINIER, Entrepreneur maçon, demeurant à MARSEILLE, Quartier de MAZARGUES, rue de l'Arbre, numéro 5, aux termes d'un acte reçu par Maître BERGEON, Notaire à MARSEILLE, le trente septembre mil neuf cent neuf, transcrit au Deuxième Bureau des Hypothèques de MARSEILLE le six Octobre suivant, volume 179, numéro 31, moyennant le prix de deux cent cinquante francs quittancé à l'acte.

A cet acte, le vendeur a déclaré qu'il était veuf en premières noces non remarié de Madame Antoinette Marie RIMBAUD, décédée le vingt Novembre mil neuf cent sept et qu'il n'avait jamais été tuteur de mineurs ou d'interdits.

- VI -

Aux termes d'un acte reçu par Maître MALAUZAT, Notaire à MARSEILLE, les vingt deux et vingt cinq Avril mil neuf cent trente, transcrit au Deuxième Bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le vingt trois Mai mil neuf cent trente, volume 897, numéro 20, Monsieur BARRY, a acquis de :

Madame Thérèse Marguerite Louise dite "Eugénie" DURAND, sans profession, veuve de Monsieur Pierre Marius Marc GARIBALDI, demeurant à MARSEILLE, rue du Berceau, numéro 6.

Une parcelle de terrain close de murs avec petite maison, lieudit "Vallon de la Jarre" à l'intersection du Chemin du Roi d'Espagne et du Chemin de la Fontaine d'Ivoire, d'une superficie de cinq cents mètres carrés environ paraissant figuré à l'ancien cadastre de la ville de MARSEILLE, Section Z, numéros 1513, 1515p, 1562p et confrontant :

Au Levant, le chemin du Roi d'Espagne,  
Au Midi, le chemin de la Fontaine d'Ivoire,  
Au Nord et au Couchant, Monsieur BARRY.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de quatorze mille francs payé comptant et quittancé à l'acte.

- 13 -

Audit acte, la venderesse a déclaré :

Qu'elle était veuve non remariée.

Qu'elle n'avait jamais été tutrice de mineurs ou d'interdits.

ORIGINE ANTERIEURE  
-----

Cet immeuble appartenait à Madame Veuve GARIBALDI partie comme ayant dépendu de la communauté légale existant entre elle et son défunt mari et partie comme ayant été recueillie par elle dans la succession dudit Monsieur GARIBALDI ainsi qu'il est établi ci-après.

a) - Monsieur Pierre Marius Marc GARIBALDI alors époux de ladite dame avec laquelle il était marié sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la Mairie de MARSEILLE le trois Février mil huit cent quatre vingt quatorze, avait acquis ladite parcelle de terrain sur laquelle il a fait ensuite édifier la construction comprise dans la vente de Monsieur Jean Baptiste GINIER, entrepreneur maçon à MARSEILLE, quartier de MAZARGUES rue de l'Arbre, numéro 5.

Cette acquisition fut réalisée par acte reçu aux minutes de Maître BERGEON, Notaire à MARSEILLE, le quatorze Août mil neuf cent neuf, transcrit au Deuxième Bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le deux Septembre mil neuf cent neuf, volume 176, numéro 2, moyennant le prix de deux cent cinquante francs payé et quittancé audit acte.

Le vendeur a déclaré à cet acte :

Qu'il était veuf non remarié de Madame Antoinette Marie RIMEAUD, décédée depuis plus d'une année et qu'il n'avait pas été tuteur de mineurs ou d'interdits.

La purge des hypothèques légales ne paraît pas avoir été faite sur cette acquisition.

b) Monsieur Pierre Marius Marc GARIBALDI est ensuite décédé à MARSEILLE, le vingt six Octobre mil neuf cent vingt huit sans laisser d'héritier réservataire et en l'état d'un acte reçu aux minutes dudit Maître BERGEON, le deux juin mil neuf cent dix sept aux termes duquel il donnait à son décès la pleine propriété de tous ses biens à son épouse sus-nommée.

Ces faits et qualités relatifs au décès de Monsieur

- 14 -

GARIBALDI sont constatés par acte de notoriété dressé à défaut d'inventaire par Maître Henri BLANC, notaire à MARSEILLE, le treize Février mil neuf cent trente.

- VII -

Aux termes d'un acte reçu par Maître Auguste MALAUZAT, notaire à MARSEILLE, le quatorze janvier mil neuf cent trente deux, transcrit au Deuxième Bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le neuf février mil neuf cent trente deux, volume 980, numéro 28, Monsieur BARRY a acquis de :

Monsieur Noël Paul GALLO, scieur de pierre et Madame Virginia ROMOLI, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à MARSEILLE, Villa "Zizou", Fontaine d'Ivoire.

Une propriété de cinq cents mètres carrés environ lieudit "Vallon de la Jarre" ou "Chemin de la Fontaine d'Ivoire" consistant en broussailles et bois de pins, figurant à l'ancien cadastre de MARSEILLE, Section Z, numéro 1513 - 1515p et 1563p et confrontant :

Du Levant, du Nord et du Couchant, Monsieur BARRY, acquéreur.

Et du Midi, les hoirs GINIER;

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de trois mille cinq cents francs, payé comptant et quittancé à l'acte.

Audit acte, les vendeurs ont déclaré :

Qu'ils étaient mariés devant le Consul Général d'Italie à MARSEILLE, le seize octobre mil neuf cent vingt, sans contrat préalable.

Qu'ils étaient naturalisés Français.

Qu'ils n'avaient jamais été tuteurs de mineurs ou d'interdits.

ORIGINE ANTERIEURE

-----

Ledit immeuble appartenait aux époux GALLO individuellement entre eux et à raison de moitié chacun par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite aux termes d'un acte reçu par Maître PHILIPON, Notaire à MARSEILLE, le vingt trois Juillet mil neuf cent vingt neuf, transcrit au Deuxième Bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le premier Août

- 15 -

mil neuf cent vingt neuf, volume 858, numéro 21, de Monsieur Jean COOLSAET, fournisseur d'habillement des troupes et Madame Julie Eugénie AMITRANO, sans profession, son épouse, demeurant à MARSEILLE, Place de la Corderie, numéro 5.

Cette vente a eu lieu moyennant le prix de deux mille francs payé comptant et quittancé dans l'acte.

Les vendeurs ayant déclaré audit acte :

Qu'ils étaient mariés sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de MARSEILLE le dix sept décembre mil huit cent quatre vingt dix huit.

Que Monsieur COOLSAET était veuf en premières noces de Madame Asoption NAVARO et qu'ils n'avaient jamais été tuteurs de mineurs ou d'interdits, les acquéreurs n'ont pas jugé utile de faire procéder sur leur acquisition aux formalités de la purge des hypothèques légales.

- VIII -

Etant indiqué que, suivant acte reçu par Maître Paul ANDRE, Notaire à MARSEILLE, le vingt sept juillet mil neuf cent vingt six Monsieur Fernand BARRY a fait donation à la Ville de MARSEILLE d'une parcelle de terrain d'une contenance de soixante dix huit mètres carrés détachée de la propriété dite "CHATEAU MUSSO" en bordure du Canal de MARSEILLE, dérivation de MONTREDON et du droit de passage nécessaire pour l'établissement éventuel d'une rigole souterraine partant de la machine élévatoire devant être édiflée sur ladite parcelle et débouchant dans la propriété CAMPAGNO.

Telle que ladite parcelle figure sur un plan demeuré annexé à l'acte.

- IX -

Etant indiqué encore que, suivant acte reçu par Maître MALAUZAT, notaire à MARSEILLE, le deux avril mil neuf cent vingt six, transcrit au Deuxième Bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le vingt mai mil neuf cent vingt six, volume 710, numéro 51, Monsieur BARRY, a acquis des Consorts REGOUFFRE, une terre inculte d'une superficie de quatre mille mètres carrés, lieudit "La Jarre".

Mais que suivant acte reçu par Maître BLANC, Notaire à MARSEILLE, le dix neuf Décembre mil neuf cent cinquante trois, transcrit au Deuxième Bureau des Hypothèques de



- 16 -

MARSEILLE, le quinze janvier mil neuf cent cinquante quatre, volume 1.996, numéro 3, Les Consorts BARRY ont renoncé à toutes revendications sur la parcelle numéro 1515 et les Consorts REGOUFFRE ont de leur côté renoncé à toute revendication contre les Consorts BARRY, sur l'une quelconque des parcelles formant leur propriété dénommée "CHATEAU DU ROY D'ESPAGNE" et notamment sur la parcelle 2.562p.

III.- Sur la parcelle de terre ci-dessus désignée au paragraphe I du présent Exposé, la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION DE LA MEDITERRANEE édifie un groupe immobilier comprenant un bâtiment-Tour de dix sept étages et un bâtiment "garage".

IV.- Les constructions ci-après mentionnées ont été autorisées par arrêté de Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône en date du dix sept mars mil neuf cent soixante douze, sous le numéro 13-055-2-16-775.

V.- La désignation du groupe immobilier qui sera ainsi édifié sera la suivante :

DESIGNATION

Un groupe immobilier situé à MARSEILLE (*neuvième arrondissement*) *lieudit "PARC DU ROY d'ESPAGNE" - 92 Allée Granados,*

Ledit groupe immobilier comprenant :

A/ - Un bâtiment-TOUR X dénommé "LA BISCAYE" à usage principal d'habitation, élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée, entresol et de dix sept étages, il porte le numéro 92 de l'Allée Granados.

B/ - Un bâtiment à usage de garages semi-enterré situé à l'OUEST de la TOUR X.

C/ - Au nord de la propriété, le dispositif de stockage du combustible qui se trouve enterré.

D/ - Et le terrain sur lequel est édifié ce groupe immobilier dont les parties non construites sont aménagées en espaces verts, voies et allées de circulation, parkings libres.

- 17 -

D E P O T

-----

CECI EXPOSE,

Monsieur SOURNIES, ès-qualités, a déposé au Notaire Associé soussigné et l'a requis de mettre au rang des minutes de l'Office Notarial, à la date de ce jour, pour qu'il en soit délivré tous extraits et expéditions qu'il appartiendra :

1°) - L'original d'un acte sous signatures privées en date à MARSEILLE, de ce jour, non enregistré mais qui le sera en même temps que les présentes comprenant l'état descriptif de division et règlement de copropriété d'un groupe immobilier (TOUR X "LA BISCAYE" et BATIMENT GARAGES situé à MARSEILLE (9ème) lieudit "CHATEAU DU ROY D'ESPAGNE 92 Allée Granados, dépendant de l'ensemble immobilier du PARC DU ROY D'ESPAGNE" édifié sur un terrain d'une contenance d'un hectare vingt ares, figurant au cadastre de la Ville de MARSEILLE : section H, numéro 63, quartier SORMIOU pour un hectare vingt ares (1 ha 20 a).

2°) - Une photocopie de l'arrêté sus-énoncé numéro 13-055-2-16-775 du dix sept mars mil neuf cent soixante douze de Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône, ayant autorisé la construction du groupe immobilier, objet du présent règlement de copropriété.

3°) - Une photocopie d'une lettre adressée par la Ville de MARSEILLE le quatorze août mil neuf cent soixante treize, contenant notamment numérotage sur rue de l'immeuble, objet du présent règlement de copropriété.

4°) - Le plan de masse,

5°) - Le plan du sous-sol de la TOUR X,

6°) - Le plan du rez-de-chaussée de la TOUR X,

7°) - Le plan de l'entresol de la TOUR X,

8°) - Le plan de l'étage courant de la TOUR X,

9°) - Le plan-coupe façade du bâtiment "GARAGES".

Lesdites pièces demeureront ci-jointes et annexées après mention.

- 18 -

AVERATION DE SIGNATURES

-----

Enfin, en vue de la publicité foncière des présentes, Monsieur SOURNIES, reconnaît que la signature et les mentions précédant la signature sur le règlement de copropriété émanent bien de lui

PUBLICITE FONCIERE

-----

Une expédition des présentes sera publiée au Troisième Bureau des Hypothèques de MARSEILLE.

DONT ACTE.-

Fait et passé à MARSEILLE,  
1, Allée Cervantès,  
Dans les bureaux de la Direction Régionale de la  
S.C.I.C. MEDITERRANEE,

Reçu au rang des minutes de l'Office Notarial,

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

Suivent les signatures :

H. SOURNIES - Hervé SANTELLI, ce dernier notaire.-  
associé.

RA 20034

LE SOUSSIGNE,

Monsieur Henri SOURNIES, Directeur Régional de la SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS (Direction Régionale du SUD-EST), demeurant à MARSEILLE Mazargues, 1 Allée Cervantès, Parc du Roy d'Espagne.

AGISSANT au nom et comme mandataire spécial de la "SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS", Société anonyme au capital de VINGT CINQ MILLIONS DE FRANCS, dont le siège social est à PARIS (quinzième arrondissement), 4 Place Raoul Dautry, immatriculée au Registre du Commerce de PARIS, sous le numéro 54 B 4009.

En vertu de différents actes tous au rang des minutes de Maître LACOURTE, notaire à PARIS.

Ladite SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, prise en sa qualité de Gérante de :

La Société Civile Particulière dénommée : "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION DE LA MEDITERRANEE" Société Civile au capital de TRCIS MILLIONS CINQ CENT MILLE FRANCS, dont le siège est à PARIS, 56, rue de Lille.

Ladite Société Civile constituée suivant acte reçu par Maître DURAND, Notaire à MARSEILLE, le vingt cinq mars mil neuf cent cinquante huit, sous la dénomination de "SOCIETE PROVENCALE DE CONSTRUCTION IMMOBILIERE", modifié suivant acte reçu par le dit Maître DURAND le vingt deux juin mil neuf cent soixante et un.

Sa dénomination est devenue celle actuelle, suivant délibération de

- 2 -

l'Assemblée Générale Extraordinaire tenue le vingt huit novembre mil neuf cent soixante douze dont une copie du procès-verbal a été déposée au rang des minutes de Maître Jean DURAND et Edmond GIRARD, Notaires associés, le premier février mil neuf cent soixante treize.

LEQUEL, a établi ainsi qu'il suit l'état descriptif de division et règlement de copropriété faisant l'objet des présentes.

- 3 -

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I

Le présent règlement, qui est destiné à régir les copropriétaires de l'IMMEUBLE TOUR X, sis à MARSEILLE (Bouches du Rhône) - "PARC DU ROY D'ESPAGNE" - 92 Allée Garadès, construit par la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION DE LA MEDITERRANEE" a été établi conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Il a pour objet :

- a) - de déterminer les parties de l'immeuble qui seront communes et celles qui seront privées,
- b) - de fixer les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux de l'immeuble, tant sur les choses qui seront leur propriété exclusive que sur celles qui seront communes,
- c) - d'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges,
- d) - de régler entre les différents copropriétaires les rapports de voisinage et de copropriété afin d'éviter toute difficulté.

Toutefois, tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, la réglementation y afférente et le Droit Commun.

ARTICLE II

Ce règlement entrera en vigueur, en tant que règlement de copropriété, dès la vente d'un seul des lots.

Il obligera les différents usagers ou copropriétaires et tous leurs ayants-cause, héritiers, cessionnaires, locataires, concessionnaires et occupants à quelque titre que ce soit.

Il sera fait mention du présent règlement dans tous les actes et contrats déclaratifs et translatifs de propriété concernant les locaux de l'immeuble et les nouveaux propriétaires seront tenus à son exécution et devront

- 4 -

faire élection de domicile attributif de juridiction dans le département du lieu de situation de l'immeuble, faute de quoi, ce domicile sera élu de plein droit dans la loge de la gardienne de l'immeuble.

Il sera également fait mention du présent règlement dans tous contrats de location ou conventions d'occupation ainsi qu'il sera dit ci-après article VIII - conditions d'occupation - § B - "Location".

Aucune modification ne pourra être valablement apportée si elle n'a pas fait l'objet d'une décision régulièrement prise par l'Assemblée Générale aux conditions de majorité prévues par la loi et le présent règlement.

Le présent règlement, ainsi que les modifications dont il pourra être l'objet, seront déposés au rang des minutes de Maîtres Jean DURAND, Henri CHABERT et Hervé SANTELLI, notaires associés à MARSEILLE (Bouches du Rhône), pour être ensuite publiés au bureau des hypothèques compétent conformément à l'article 35 du décret 55-22 du quatre janvier mil neuf cent cinquante cinq. Aux présentes sont demeurés annexés les plans schématiques énumérés dans l'acte de dépôt ci-avant.

#### CHAPITRE DEUXIEME

#### DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

#### ARTICLE III

#### DESIGNATION GENERALE

L'immeuble TOUR X, objet du présent règlement, situé à MARSEILLE (Bouches du Rhône "PARC DU ROY D'ESPAGNE", 92 Allée Granados, consiste en un bâtiment-tour à usage principal d'habitation dénommé "LA BISCAYE" et d'un garage.

L'ensemble comporte au total :

- Soixante dix appartements (70)
- Soixante dix caves (70)
- Quatre vingt sept boxes (87)
- Un local à usage de bureaux
- Divers locaux communs, dont l'appartement/loge et la cave de gardiennage.

Le tout réparti ainsi qu'il suit :

1°) - BATIMENT-TOUR X

Elevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée, entresol et de dix sept étages, il porte le numéro 92 Allée Granados, et comprend :

- au sous-sol :

+

*71 Caves*

Cinquante huit caves plus une cave de gardiennage - le local de la chaufferie, le sas, et l'escalier extérieur, le couloir des canalisations d'aération vers les cheminées, la cage des cheminées, le local de la sous-station de chauffage, divers locaux communs notamment le local du vide-ordures et de rangement des poubelles, le local du compteur d'eau, de service, le terre-plein du transformateur E.D.F., les placards des différentes gaines techniques, les cages d'escalier, et d'ascenseurs, l'escalier et le demi-palier, les ascenseurs, les couloirs de desserte et de circulation, les accès vers l'extérieur.

- au rez-de-chaussée :

*72 Appartement*

Douze caves, l'appartement/loge de gardiennage, les entrées, le porche et le hall d'entrée, la rampe d'accès piétons, les cages d'escalier et d'ascenseurs, les escaliers, la cage des cheminées de la chaufferie, les couloirs de desserte et de circulation, divers locaux communs notamment ceux de rangement des vélos et des voitures d'enfants, la rampe d'accès extérieure des vélos, le local du vide-ordures, les locaux des transformateurs, (E.D.F. et chaufferie), les vides de la chaufferie et de la sous-station, les placards des différentes gaines techniques, les jardinières.

- à l'entresol :

Deux appartements, un local à usage de bureaux, le vide du hall d'entrée, la cage des cheminées de la chaufferie, le W.C., le local de service, l'accès extérieur, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les escaliers, le palier et demi-palier, les placards des différents compteurs et gaines techniques, le local du vide-ordures.

- aux étages :

Soixante huit appartements à raison de quatre appartements par étage, les locaux du vide-ordures, les placards des différents compteurs et gaines techniques, la cage des cheminées de la chaufferie, les cages d'escalier, et d'ascenseurs, l'escalier, les paliers et demi-paliers d'étages.



- 6 -

- en toiture-terrasse :

Les locaux des machineries ascenseurs et extraction d'air électrique, les trappes d'accès, la cage des cheminées de la chaufferie.

2°) - GARAGE

Bâtiment semi enterré situé à l'OUEST de la TOUR X.

Il est composé de sept demi-niveaux totalisant quatre vingt sept boxes. Ce garage comprend deux rampes d'accès extérieures, les allées de circulation véhicules, les rampes de desserte des différents demi-niveaux, la cage d'escalier et l'escalier d'accès piétons. La dalle de couverture de ce garage est aménagée partie en espaces verts, partie en pièce d'eau.

Il est fait observer que les dénominations pour les boxes des niveaux A, B, C, D, E, F et G dans le Tableau récapitulatif de l'Etat Descriptif de Division ci-après (colonne 4) correspondent respectivement au PLAN NIV. 74,65 73,30 - 71,96 - 70,61 - 69,27 - 67,92 et 66,58 du plan architecte (Garage Tour 10, n° 2) ci-annexé.

3°) - Au NORD de la propriété, se trouve enterré le dispositif de stockage du combustible.

4°) - Le terrain sur lequel est édifié cet ensemble immobilier dont les parties non construites sont aménagées en espaces verts, voies et allées de circulation, parkings libres est défini dans l'acte de dépôt ci-avant,

Tel et ainsi que l'immeuble existe avec toutes ses aisances et dépendances et tous droits de mitoyennetés et de vues, et tous immeubles par destination y attachés, sans aucune exception ni réserve.

#### ARTICLE IV

#### DIVISION GENERALE

L'immeuble sera divisé :

- 1) - En parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des copropriétaires.
- 2) - a) en parties communes générales à tous les copropriétaires sans exception,  
b) en parties communes spéciales à certains copropriétaires seulement.

- 7 -

ARTICLE V

L'immeuble désigné à l'Article III est divisé en DEUX CENT VINGT HUIT (228) lots qui appartiendront respectivement, exclusivement et privativement à chacun des copropriétaires et qui seront affectés à son usage exclusif et particulier.

Les lots constitués par des appartements sont numérotés :

- de 1 à 70 inclus.

Le lot constitué par un local à usage de bureaux porte le numéro : 71.

Les lots constitués par des caves sont numérotés :

- de 72 à 141 inclus.

Les lots constitués par des boxes sont numérotés :

- de 201 à 287 inclus.

OBSERVATION EST ICI FAITE que les NUMEROS :

- 142 à 200 inclus,

*ne sont pas utilisés en prévisions de besoins futurs ou en cas de modifications ultérieures dans la composition des lots.*

Chacun des lots comprend :

- des "parties privatives" réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et dont la description est indiquée ci-après.

- des "parties privées" faisant l'objet d'une propriété exclusive et dont la désignation est établie article VI.

- une quote-part dans la propriété du sol indivis et des parties communes générales à l'ensemble des copropriétaires, exprimée en CENT MILLIEMES dans le tableau ci-après :

- et une quote-part dans les parties communes spéciales énumérées article VII - § B1 - B2, selon sa situation, égale aux tantièmes de sa participation dans les charges afférentes à ces parties communes spéciales, et exprimés au tableau de répartition des charges.

Lorsqu'un propriétaire aura la jouissance de plusieurs lots, ceux-ci continueront à être considérés comme des fractions indépendantes.

DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES

I.- APPARTEMENTS

Les appartements sont répartis en SIX TYPES différents.

Les APPARTEMENTS de Type 4, 4A et 4B correspondent à des appartements de QUATRE PIECES principales.

Les APPARTEMENTS de Type 5 et 5A correspondent à des appartements de CINQ PIECES principales.

Les APPARTEMENTS de Type 6 correspondent à des appartements de SIX PIECES principales.

Ils sont situés par rapport à la sortie des ascenseurs.

Cette situation, ainsi que le type d'appartement sont indiqués au tableau ci-après respectivement colonnes 4 et 5.

L'APPARTEMENT de QUATRE PIECES, Type 4, comprend :

Une entrée - dégagement - salle de séjour - trois chambres - cuisine avec office - salle de bains - salle d'eau - W.C. - rangements - loggias.

L'APPARTEMENT de QUATRE PIECES, Type 4A, comprend :

Une entrée - dégagement - salle de séjour - trois chambres - cuisine avec office - salle de bains - salle d'eau - W.C. - rangements - loggias.

L'APPARTEMENT de QUATRE PIECES, Type 4B, comprend :

Une entrée - dégagement - salle de séjour - trois chambres - cuisine avec office - salle de bains - salle d'eau - W.C. - rangements - loggias.

L'APPARTEMENT de CINQ PIECES, Type 5, comprend :

Une entrée - dégagement - salle de séjour - quatre chambres - cuisine avec office - salle de bains - salle d'eau - W.C. - rangements - loggias.

L'APPARTEMENT de CINQ PIECES, Type 5A, comprend :

Une entrée - dégagement - salle de séjour - quatre chambres - cuisine avec office - salle de bains - salle d'eau - W.C. - rangements - loggias.

- 9 -

L'APPARTEMENT de SIX PIECES, Type 6, comprend :

L'entrée - dégagement - salle de séjour - cinq chambres - cuisine avec office - salle de bains avec b.C. - salle d'eau - W.C. avec lavabo - rangements - loggias.

II.- LOCAL A USAGE DE BUREAUX

Lot numéro 71

Constitué par un local à usage de bureaux d'une superficie de quatre vingt dix mètres carrés environ (90 m<sup>2</sup>) situé à l'entresol arrière gauche.

III.- C A V E S

Les caves sont situées au sous-sol et au rez-de-chaussée, elles consistent respectivement en un local en maçonnerie clos par une porte.

IV.- B O X E S

Les boxes sont situés dans le garage ainsi qu'il est dit Article III "DESIGNATION GENERALE" et consistent respectivement en un local en maçonnerie clos par une porte basculante.

TABLEAU RECAPITULATIF

DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

DE L'IMMEUBLE

Le tableau récapitulatif ci-après a été établi conformément aux lois, décrets et ordonnance en vigueur sur la publicité foncière.

Il mentionne les DEUX CENT VINGT HUIT (228) lots dont la description figure ci-dessus.

N° du LOT	Bâ- ti- ment	Es- ca- lier	situation	Nature du lot et Type pour les APPARTEMENTS	Quote-Part dans la propriété des parties communes générales en CENT MILLIEMES
1	2	3	4	5	6
1	Uni- que (Tour X)	Uni- que	Entresol face gauche	Appartement type 4A	940
2	"	"	Entresol arr. droite	" " 4	970
3	"	"	1er étage arrière gauche	" " 5	1.084
4	"	"	1er étage face gauche	" " 5A	1.102
5	"	"	1er étage face droite	" " 6	1.503
6	"	"	1er étage arrière droite	" " 4B	1.010
7	"	"	2ème étage arrière gauche	" " 5	1.094
8	"	"	2ème étage face gauche	" " 5A	1.112
9	"	"	2ème étage face droite	" " 6	1.515
10	"	"	2ème étage arrière droite	" " 4B	1.042
11	"	"	3ème étage arrière gauche	" " 5	1.103
12	"	"	3ème étage face gauche	" " 5A	1.121
13	"	"	3ème étage face droite	" " 6	1.528
14	"	"	3ème étage arrière droite	" " 4B	1.051
15	"	"	4ème étage arrière gauche	" " 5	1.175

1	2	3	4	5	6
16	Uni- que	Uni- que	4ème étage face gauche	Appartement type 5A	1.134
17	(Tour X)	"	4ème étage face droite	" " 6	1.556
18	"	"	4ème étage arrière droite	" " 4B	1.060
19	"	"	5ème étage arrière gauche	" " 5	1.185
20	"	"	5ème étage face gauche	" " 5A	1.204
21	"	"	5ème étage face droite	" " 6	1.568
22	"	"	5ème étage arrière droite	" " 4B	1.039
23	"	"	6ème étage arrière gauche	" " 5	1.195
24	"	"	6ème étage face gauche	" " 5A	1.214
25	"	"	6ème étage face droite	" " 6	1.581
26	"	"	5ème étage arrière droite	" " 4B	1.077
27	"	"	7ème étage arrière gauche	" " 5	1.205
28	"	"	7ème étage face gauche	" " 5A	1.224
29	"	"	7ème étage face droite	" " 6	1.593
30	"	"	7ème étage arrière droite	" " 4B	1.086
31	"	"	8ème étage arrière gauche	" " 5	1.215
32	"	"	8ème étage face gauche	" " 5A	1.234
33	"	"	8ème étage face droite	" " 6	1.606
34	"	"	8ème étage arrière droite	" " 4B	1.095
35	"	"	9ème étage arrière gauche	" " 5	1.225

1	2	3	4	5	6
36	Uni- que (Tour X)	Uni- que	9ème étage face gauche	Appartement type 5A	1.243
37	"	"	9ème étage face droite	" " 6	1.618
38	"	"	9ème étage arrière droite	" " 4B	1.104
39	"	"	10ème étage arrière gauche	" " 5	1.234
40	"	"	10ème étage face gauche	" " 5A	1.253
41	"	"	10ème étage face droite	" " 6	1.631
42	"	"	10ème étage arrière droite	" " 4B	1.113
43	"	"	11ème étage arrière gauche	" " 5	1.244
44	"	"	11ème étage face gauche	" " 5A	1.263
45	"	"	11ème étage face droite	" " 6	1.644
46	"	"	11ème étage arrière droite	" " 4B	1.122
47	"	"	12ème étage arrière gauche	" " 5	1.254
48	"	"	12ème étage face gauche	" " 5A	1.273
49	"	"	12ème étage face droite	" " 6	1.656
50	"	"	12ème étage arrière droite	" " 4B	1.131
51	"	"	13ème étage arrière gauche	" " 5	1.264
52	"	"	13ème étage face gauche	" " 5A	1.283
53	"	"	13ème étage face droite	" " 6	1.669
54	"	"	13ème étage arrière droite	" " 4B	1.140

- 13 -

1	2	3	4	5	6
55	Unité (pour X)	Unité	14ème étage arrière gauche	Appartement type 5	1.274
56	"	"	14ème étage face gauche	" " 5A	1.293
57	"	"	14ème étage face droite	" " 6	1.581
58	"	"	14ème étage arrière droite	" " 4B	1.129
59	"	"	15ème étage arrière gauche	" " 5	1.284
60	"	"	15ème étage face gauche	" " 5A	1.303
61	"	"	15ème étage face droite	" " 6	1.694
62	"	"	15ème étage arrière droite	" " 4B	1.158
63	"	"	16ème étage arrière gauche	" " 5	1.294
64	"	"	16ème étage face gauche	" " 5A	1.313
65	"	"	16ème étage face droite	" " 6	1.708
66	"	"	16ème étage arrière droite	" " 4B	1.167
67	"	"	17ème étage arrière gauche	" " 5	1.304
68	"	"	17ème étage face gauche	" " 5A	1.322
69	"	"	17ème étage face droite	" " 6	1.719
70	"	"	17ème étage arrière droite	" " 4B	1.176
71	"	"	Entresol arrière gauche	Local à usage de bureaux	922
72	"	"	Sous-Sol	Local	12
73	"	"	"	"	12
74	"	"	"	"	12



1	2	3	4	5	6
75	Uni- que	Uni- que	Sous-Sol	Cave	12
76	"	"	"	"	12
77	"	"	"	"	12
78	"	"	"	"	12
79	"	"	"	"	12
80	"	"	"	"	12
81	"	"	"	"	12
82	"	"	"	"	12
83	"	"	"	"	12
84	"	"	"	"	12
85	"	"	"	"	12
86	"	"	"	"	12
87	"	"	"	"	12
88	"	"	"	"	12
89	"	"	"	"	12
90	"	"	"	"	12
91	"	"	"	"	12
92	"	"	"	"	12
93	"	"	"	"	12
94	"	"	"	"	12
95	"	"	"	"	12
96	"	"	"	"	12
97	"	"	"	"	12
98	"	"	"	"	12
99	"	"	"	"	12
100	"	"	"	"	12
101	"	"	"	"	12
102	"	"	"	"	12
103	"	"	"	"	12
104	"	"	"	"	12
105	"	"	"	"	12
106	"	"	"	"	12
107	"	"	"	"	12

1	2	3	4	5	6
108	Uni- que	Uni- que	Sous-Sol	Cave	12
109	"	"	"	"	12
110	"	"	"	"	12
111	"	"	"	"	12
112	"	"	"	"	12
113	"	"	"	"	12
114	"	"	"	"	12
115	"	"	"	"	12
116	"	"	"	"	12
117	"	"	"	"	12
118	"	"	"	"	12
119	"	"	"	"	12
120	"	"	"	"	12
121	"	"	"	"	12
122	"	"	"	"	12
123	"	"	"	"	12
124	"	"	"	"	12
125	"	"	"	"	12
126	"	"	"	"	12
127	"	"	"	"	12
128	"	"	"	"	12
129	"	"	"	"	12
130	"	"	Rez-de-Chaussée	"	12
131	"	"	"	"	12
132	"	"	"	"	12
133	"	"	"	"	12
134	"	"	"	"	12
135	"	"	"	"	12
136	"	"	"	"	12
137	"	"	"	"	12
138	"	"	"	"	12
139	"	"	"	"	12
140	"	"	"	"	12
141	"	"	"	"	12

GARAGES

1	2	3	4	5	6
201	Ga- ra- ge	Néant	Niveau A	Box n° 101	98
202	"	"	"	" n° 102	98
203	"	"	"	" n° 103	98
204	"	"	"	" n° 104	98
205	"	"	"	" n° 105	98
206	"	"	"	" n° 106	98
207	"	"	"	" n° 107	98
208	"	"	"	" n° 108	98
209	"	"	"	" n° 109	98
210	"	"	"	" n° 110	98
211	"	"	"	" n° 111	98
212	"	"	"	" n° 112	98
213	"	"	"	" n° 113	98
214	"	"	"	" n° 114	98
215	"	"	Niveau B	" n° 115	98
216	"	"	"	" n° 116	98
217	"	"	"	" n° 117	98
218	"	"	"	" n° 118	98
219	"	"	"	" n° 119	98
220	"	"	"	" n° 120	98
221	"	"	"	" n° 121	98
222	"	"	"	" n° 122	98
223	"	"	"	" n° 123	98
224	"	"	"	" n° 124	98
225	"	"	"	" n° 125	98
226	"	"	"	" n° 126	98
227	"	"	Niveau C	" n° 127	98
228	"	"	"	" n° 128	98
229	"	"	"	" n° 129	98
230	"	"	"	" n° 130	98
231	"	"	"	" n° 131	98
232	"	"	"	" n° 132	98
233	"	"	"	" n° 133	98

- 17 -

1	2	3	4	5	6
234	Gara- ge	Héant	Niveau C	Box n° 134	98
235	"	"	"	" n° 135	98
236	"	"	"	" n° 136	98
237	"	"	"	" n° 137	98
238	"	"	"	" n° 138	98
239	"	"	Niveau D	" n° 139	98
240	"	"	"	" n° 140	98
241	"	"	"	" n° 141	98
242	"	"	"	" n° 142	98
243	"	"	"	" n° 143	98
244	"	"	"	" n° 144	98
245	"	"	"	" n° 145	98
246	"	"	"	" n° 146	98
247	"	"	"	" n° 147	98
248	"	"	"	" n° 148	98
249	"	"	"	" n° 149	98
250	"	"	"	" n° 150	98
251	"	"	Niveau E	" n° 151	98
252	"	"	"	" n° 152	98
253	"	"	"	" n° 153	98
254	"	"	"	" n° 154	98
255	"	"	"	" n° 155	98
256	"	"	"	" n° 156	98
257	"	"	"	" n° 157	98
258	"	"	"	" n° 158	98
259	"	"	"	" n° 159	98
260	"	"	"	" n° 160	98
261	"	"	"	" n° 161	98
262	"	"	"	" n° 162	98
263	"	"	Niveau F	" n° 163	98
264	"	"	"	" n° 164	98
265	"	"	"	" n° 165	98
266	"	"	"	" n° 166	98

- 18 -

1	2	3	4	5	6
267	Gara- G <sup>e</sup>	Néant	Niveau F	Boz n° 167	98
268	"	"	"	" n° 168	98
269	"	"	"	" n° 169	98
270	"	"	"	" n° 170	98
271	"	"	"	" n° 171	98
272	"	"	"	" n° 172	98
273	"	"	"	" n° 173	98
274	"	"	"	" n° 174	98
275	"	"	Niveau C	" n° 175	98
276	"	"	"	" n° 176	98
277	"	"	"	" n° 177	98
278	"	"	"	" n° 178	98
279	"	"	"	" n° 179	98
280	"	"	"	" n° 180	98
281	"	"	"	" n° 181	98
282	"	"	"	" n° 182	98
283	"	"	"	" n° 183	98
284	"	"	"	" n° 184	98
285	"	"	"	" n° 185	98
286	"	"	"	" n° 186	98
287	"	"	"	" n° 187	98
T O T A L :					100.000/ 100.0000 =====

Observation est ici faite que les numéros de bozes après l'indication du numéro du lot, et les numéros des lots des caves contenus dans le tableau récapitulatif ci-dessus se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés à l'exclusion de toutes autres et notamment de tout numérotage différent pouvant être apposé sur les portes de ces lots.

ARTICLE VI

COMPOSITION DES PARTIES PRIVEES

Les parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des propriétaires d'un lot seront celles affectées à son usage exclusif et particulier, c'est-à-dire celles des locaux avec les dépendances y affectées, tel qu'il a été indiqué à l'article V.

Ces parties comprendront pour chacun des locaux privés mais seulement si les choses énumérées s'y trouvent et sans que cette énumération purement énonciative soit limitative.

A/ - APPARTEMENTS - CAVES -  
LOCAL A USAGE DE BUREAUX

1°) - Les revêtements de sol, les plafonds (c'est-à-dire l'enduit de plâtre, les moulures, ornements et décorations dont ils pourront être agrémentés).

2°) - Les portes, y compris les portes d'entrée, les fenêtres, les barres d'appui, les persiennes, les jalousies.

3°) - Les balustrades des loggias (mais non leurs dalles).

4°) - Les cloisons séparatives des diverses pièces. En ce qui concerne les cloisons et les murs séparatifs de deux lots, ils appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces lots. Ceux qui séparent les lots des parties communes (escaliers, corridors, etc...) et les murs de refend, même dans la partie qui traverse les lots seront propriété commune à tous les copropriétaires dans le bâtiment/Tour à l'exception toutefois des enduits et décorations à l'usage exclusif d'un propriétaire.

5°) - Les tuyaux ou canalisations intérieurs affectés à l'usage du local pour la distribution de l'eau, et la vidange jusqu'aux robinets d'arrêt des colonnes montantes et jusqu'aux chutes et descentes. Les canalisations et circuits intérieurs du gaz, et de l'électricité jusqu'aux compteurs divisionnaires.

6°) - Les radiateurs et canalisations intérieurs du chauffage central.

7°) - Les installations sanitaires et hygiéniques, les rangements et penderies.

8°) - La serrurerie, la robinetterie, etc...

- 20 -

9°) - Tout ce qui concerne la décoration (peintures, boiseries, etc...).

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

B/ - B \_ C \_ X \_ E \_ S

Les portes appartiendront privativement et exclusivement à chacun des copropriétaires.

Les cloisons séparatives de deux boxes appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces boxes. Celles qui séparent les boxes des parties communes et les murs de refend seront parties communes à l'ensemble des copropriétaires de boxes à l'exception des enduits et décorations intérieurs à l'usage exclusif d'un propriétaire.

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

ARTICLE VII

COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont réparties différemment entre les copropriétaires suivant qu'elles font l'objet d'un usage commun à la totalité des copropriétaires ou à des groupes de copropriétaires seulement.

Elles comprennent notamment, sans que cette énumération purement énonciative, soit limitative :

A/ - PARTIES COMMUNES GENERALES A TOUS LES  
COPROPRIETAIRES SANS EXCEPTION

1°) - La totalité du sol bâti et non bâti, les voies, les espaces verts, les plantations de toutes espèces, les abords, les parkings, les aménagements en surface de la dalle du garage et son étanchéité.

2°) - Les installations d'éclairage de toutes les parties extérieures du bâtiment (jardins, voies, parkings, etc...).

3°) - Les compteurs d'eau, d'électricité, à l'exclusion de ceux qui resteraient propriété des sociétés concessionnaires, les branchements généraux d'eau, de gaz, d'électricité, d'égout, toutes les canalisations d'alimentation, d'adduction, d'écoulement et d'évacuation, à l'exclusion des parties se trouvant à l'intérieur du bâtiment et du garage ou qui leur seront propres.

riels se trouvant pour les besoins de l'ensemble immobilier dans ces parties communes et tous droits accessoires de ces parties communes, et d'une façon générale, tout ce qui n'est pas affecté à l'usage particulier et exclusif d'un copropriétaire ou d'un groupe d'entre eux,

B1/ - PARTIES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES  
COPROPRIETAIRES DANS LE BATIMENT/TOUR

1°) - Les fondations, les murs, les piliers et les plafonds du sous-sol, les murs de façade, les murs de refend, les ornements extérieurs des façades, les dalles des loggias. Le gros-oeuvre des planchers (dalles pleines en béton), des cages d'escaliers et d'ascenseurs, la toiture-terrasse, l'étanchéité, et plus généralement, tout ce qui constitue l'ossature gros-oeuvre intérieur et extérieur du bâtiment.

2°) - Les têtes de cheminées, les coffres, gaines et conduits de toutes sortes.

3°) - Les entrées, le hall, l'escalier, les couloirs desservant les étages et le sous-sol sur tout leur parcours la cage d'escalier et les paliers et demi-paliers d'étage. les jardinières

4°) - Les ascenseurs (mécanisme, cabines, commandes, câbles, colonnes de guidage, portes d'accès, machinerie, l'installation électrique.

5°) - Les blocs de boîtes aux lettres, étant entendu que chaque copropriétaire a l'usage exclusif de l'une d'entre elles.

6°) - Les paillassons des entrées, mais non ceux des portes palières.

7°) - Les installations d'éclairage de toutes les parties communes intérieures du bâtiment.

8°) - Les antennes collectives (télévision et radio-diffusion) le réseau de télédistribution et ses équipements.



9°) - Les compteurs d'eau, d'électricité, les branchements d'eau, de gaz, d'électricité, d'égout, toutes les canalisations d'alimentation, d'adduction, d'écoulement et d'évacuation, le tout en ce qui se trouvera à l'intérieur du bâtiment ou qui lui sera propre.

10°) - Les canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau chaude et froide de chauffage central.

11°) - La chaufferie, la sous-station de chauffage et les installations de chauffage propres au bâtiment.

12°) - Les vide-ordures et leurs conduits, les locaux des boîtes à ordures.

13°) - Les divers locaux communs, notamment ceux pour les voitures d'enfants et les bicyclettes, et ceux des différents compteurs,

14°) - Le système de ventilation mécanique.

15°) - Tous les objets mobiliers, ustensiles et matériels se trouvant pour les besoins du bâtiment dans ces parties communes et tous droits accessoires de ces parties communes, et d'une façon générale, tout ce qui n'est pas affecté à l'usage particulier et exclusif d'un copropriétaire, à un autre groupe ou à l'ensemble.

B2/ - PARTIES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES  
COPROPRIETAIRES DE BOXES DANS LE GARAGE

1°) - Les fondations, les murs, les plafonds, les planchers, la dalle-terrasse, à l'exception des installations communes en surface et de l'étanchéité qui sont visées ci-dessus § A.

2°) - Le revêtement des planchers.

3°) - Les rampes d'accès, les voies de circulation intérieure, l'escalier d'accès piétons,

4°) - Le compteur électrique, les installations d'éclairage et celles de secours.

5°) - Les divers panneaux de signalisation qui pourraient être installés, les bandes peintes sur le sol.

6°) - Les tuyaux de chute et d'écoulement, les eaux pluviales, les caniveaux et leurs grilles, les conduits de ventilation.

7°) - Tous les objets mobiliers et ustensiles se

trouvant pour les besoins du garage dans les parties communes et tous droits accessoires de ces parties communes et, d'une façon générale, tout ce qui n'est pas affecté à l'usage exclusif et particulier d'un copropriétaire, à un autre groupe ou à l'ensemble.

CHAPITRE TROISIEME

ARTICLE VIII

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

VIS-A-VIS DES PARTIES CONSTITUANT

UNE PROPRIETE PRIVEE

Chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, leurs annexes et accessoires, le droit d'en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de la construction ou porter atteinte à sa destination. Il pourra exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

I.- MODIFICATIONS DES PARTIES PRIVEES

A/ - Modifications de la disposition  
intérieure d'un lot :

Chacun des copropriétaires pourra modifier à ses frais comme bon lui semblera, la disposition intérieure de ses locaux.

Toutefois, en cas de travaux pouvant affecter la solidité de la construction ou pouvant intéresser toute chose ou partie commune, il devra au préalable obtenir l'assentiment de l'assemblée des copropriétaires à la majorité indiquée article XVIII - § 12 A et l'accord de l'architecte de la copropriété ; les travaux pouvant affecter la solidité de l'immeuble et tous ceux qui en découleraient devront être exécutés, toujours à ses frais, sous la surveillance de l'architecte dont les honoraires seront également à sa charge. Il devra, d'une façon générale, s'adresser à des entrepreneurs agréés par le Syndic ou l'architecte, pour tous travaux de maçonnerie, plomberie et fumisterie.

Il restera, en tous cas, responsable des conséquences de tous les travaux qu'il fera exécuter.

L'augmentation des branchements particuliers d'eau, de gaz, ou d'électricité ne pourra être réalisée sans l'accord préalable du syndic ; toute modification dans l'installation intérieure du chauffage central est interdite sans l'accord préalable de l'architecte de la copropriété et de l'Assemblée Générale des copropriétaires à la majorité prévue article XVIII - § 12 B.

*B/ - Division et réunion de lots*

La composition de chaque lot particulier pourra être modifiée en groupant plusieurs lots, en divisant un ou plusieurs lots, en incorporant une partie du ou des lots voisins sans qu'il soit besoin de demander l'agrément des autres copropriétaires ou de l'Assemblée Générale (même si par suite de ces divisions le nombre de lots et des voix aux assemblées venait à être modifié) à la condition seulement d'observer les règlements administratifs en vigueur à cet égard, notamment ceux s'appliquant au permis de construire.

La quote-part dans la propriété des parties communes et la répartition des charges en cas de division de lots seront modifiées en conséquence par les propriétaires des lots intéressés, au prorata des surfaces utiles, éventuellement corrigées selon les usages locaux, le total de la quote-part des parties communes et des charges devant rester identique. Ces modifications ne devront pas présenter d'inconvénients graves pour d'autres locaux de la copropriété ou leurs occupants. Elles devront être portées à la connaissance du syndic par lettre recommandée avec accusé de réception, à cette lettre devra être joint un plan figurant la disposition nouvelle des locaux.

Les propriétaires des lots modifiés seront tenus de faire, à leurs frais, un acte notarié en suite du règlement de copropriété pour que, à la diligence du syndic, ces modifications soient publiées au bureau des hypothèques compétent.

*C/ - Modifications des parties privées qui contribuent à l'harmonie générale :*

Les portes d'entrée, les fenêtres, les persiennes, jalousies, balustrades, garde-corps, et, d'une manière générale, toutes les parties privées qui contribuent à l'harmonie de la copropriété, même leur peinture, à l'exclusion de ce qui sera dit article IX - § 1 pour le local à usage de bureaux, ne pourront être modifiés, bien que constituant une propriété privée, sans le consentement de l'assemblée des propriétaires, à la majorité indiquée article XVIII - § 12. Les plans, notamment ceux des devantures, devront être soumis à l'approbation de l'architecte habilité, et,

s'il y a lieu, tenir compte de la réglementation afférente au permis de construire.

La peinture de ces extérieurs est visée ci-après article XI, 2ème alinéa.

## II.- CONDITIONS D'OCCUPATION

### A/ - Caractère de l'occupation

Les locaux privés devront être occupés par des personnes honorables et de bonnes vie et moeurs. En aucun cas, un copropriétaire ou occupant ne devra causer le moindre trouble de jouissance diurne ou nocturne par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toutes autres causes. L'ordre, la propreté, la salubrité et la sécurité devront toujours être intégralement respectés et sauvegardés.

Les lots à usage d'habitation pourront être occupés et utilisés, soit à l'usage d'habitation bourgeoise, soit à usage professionnel sous réserve qu'ils ne soient pas affectés à usage de commerce ou pour l'exercice d'une activité artisanale ou industrielle.

Est interdit également l'établissement de toute clinique, studio de danse, etc...

Aucune activité politique, syndicale, sportive ou confessionnelle ne pourra être exercée dans aucun des lots à usage d'habitation.

Sous réserve des dispositions particulières au copropriétaire du local à usage de bureaux, l'exercice d'une profession libérale, autre que celle de chanteur, de vétérinaire, de professeur de musique, de danse et de chant est autorisé à la condition que cet exercice soit conforme au caractère de l'occupation ci-avant défini.

Les emplacements et le type de plaques professionnelles susceptibles d'être apposées sur des parties privées visibles de l'extérieur devront être agréés par le Syndic. Toutes autres décorations, ou enseignes, sont interdites sur ces parties des locaux à usage d'habitation.

Il ne pourra être procédé à aucune vente publique dans aucune partie privative à usage d'habitation ou de ses accessoires.

Les lots constitués par des locaux accessoires ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils sont habituellement destinés.

- 26 -

Chacun des copropriétaires devra veiller à ne rien faire ou ne rien laisser faire qui puisse nuire à la bonne tenue de la copropriété.

Quelle que soit la nature de l'activité exercée, le propriétaire du local à usage de bureaux devra faire son affaire personnelle de l'insonorisation, et, en règle générale, il s'attachera à supprimer les effets de toute manifestation susceptible de nuire à l'ordre, à la propreté, à la salubrité ou à la sécurité de l'immeuble, tel qu'il est défini dans le présent règlement.

B/ - Usage des parties privées

1°) - Télévision - Radiodiffusion

L'occupant désirant utiliser une antenne extérieure devra obligatoirement avoir recours à l'installation collective. Il devra financer personnellement, si nécessaire, le raccordement de son installation particulière à l'installation collective.

2°) - Animaux -

Les animaux bruyants, malfaisants, malpropres sont interdits ; aucun animal ne devra errer dans quelque partie commune que ce soit ou donner lieu à réclamation justifiée de la part des autres propriétaires.

3°) - Fenêtres - Loggias -

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ni sur les loggias. Sauf dispositions contraires des arrêtés municipaux, les tapis devront être battus et secoués avant neuf heures du matin. Aucun objet ne pourra être déposé sur le bord des fenêtres sans être fixé, pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les loggias, devront reposer sur des dessous étanches (zinc ou faïence, etc..) capables de conserver l'excédent d'eau de manière à ne pas détériorer les murs ou incommoder les autres copropriétaires. Les jalousies et stores extérieurs seront d'un modèle unique et de teinte indiqués par le Syndic avec l'approbation de l'Architecte habilité.

4°) - Bois - Charbon -

Il ne devra être scié ou fendu de bois ou cassé de charbon dans les locaux si ce n'est dans les caves.

5°) - Livraisons -

Dans les locaux à usage d'habitation ou de bureaux,

- 27 -

les livraisons de matières sales ou encombrantes, bois, charbon, vins en fûts, etc... devront être faites sans contrevenir au caractère de l'occupation visé ci-dessus.

Il ne devra jamais être introduit dans ces locaux de matières dangereuses ou malodorantes.

6°) - Gelées -

Les propriétaires doivent prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, des canalisations et des tuyaux.

7°) - Canalisations -

Afin d'éviter les fuites et les vibrations dans les canalisations, les robinets de chasse d'eau des W.C., les robinetteries des installations sanitaires et des cuisines devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard. Le Syndic pourra faire exécuter les réparations ayant un caractère d'urgence et qui ne seraient pas faites par un copropriétaire, aux frais de ce dernier. Il en préviendra celui-ci par lettre recommandée et, en cas d'absence de compteur individuel, pourra lui demander le remboursement de la dépense d'eau supplémentaire évaluée forfaitairement.

8°) - Conduits de fumée -

Le ramonage des conduits de fumée devra être effectué aussi souvent que nécessaire suivant l'usage qui en sera fait et les règlements en vigueur. Il est interdit expressément d'employer des appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ou des combustions pouvant détériorer lesdits conduits.

9°) - Tapis de palier -

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque propriétaire, seront d'un modèle unique indiqué par le Syndic sauf si l'Assemblée des copropriétaires en décide autrement.

10°) - Propreté et sécurité -

L'exécution de tous règlements d'hygiène de ville, et de police est obligatoire pour tous.

11°) - Visites de surveillance  
et réparations

Les copropriétaires, leurs locataires et autres occupants devront souffrir, sans indemnité, l'exécution de

A l'entretien et des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes et chaque fois que cela sera utile, livrer accès de leurs locaux aux Syndic, architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire et faire ces réparations ou entretien. Ils devront faire leur affaire personnelle des déplacements de meubles et des installations leur appartenant dans toute la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux. Ils ne pourront également faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement décidés par l'Assemblée Générale aux conditions de majorité prévues article XVIII - § 12°.

En cas de dégâts causés par ces travaux le copropriétaire devra faire part de ses réclamations au Syndic, au plus tard dans les huit jours qui suivent la fin des travaux.

12°) - Location -

Toute location, sauf dispositions contraires des titres de propriété, doit faire l'objet d'un bail ou d'un engagement de location dont une copie doit être remise au Syndic.

Les baux et engagements devront imposer aux locataires à peine de résiliation de leur location, l'obligation de respecter pour tout ce qui les concernera, les prescriptions du présent règlement, auquel il devra être fait référence expresse sans que pour autant la responsabilité du propriétaire soit dégagée à l'égard du Syndicat.

En outre, le copropriétaire doit exiger de son locataire qu'il assure convenablement ses risques locatifs et sa responsabilité civile à l'égard des autres copropriétaires et des voisins ; cette obligation doit faire l'objet de mention dans l'acte de location.

13°) - Cession -

Sauf dispositions contraires des titres de propriété, quiconque voudra vendre ou autrement disposer entre vifs de locaux dont il sera propriétaire, devra préalablement à la réalisation de l'acte de mutation, satisfaire aux prescriptions édictées par l'article XIII ci-après.

L'aliénation de lots constitués par des locaux annexes (caves), pourra être autorisée si elle n'est pas contraire à la destination de l'immeuble.

- 29 -

ARTICLE IX

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

VIS-A-VIS DES PARTIES CONSTITUANT

UNE PROPRIETE COMMUNE

1°) - CARACTERE DE LA COPROPRIETE -

Modifications des choses communes

Les parties communes des divers locaux privés de la copropriété appartiendront indivisément aux propriétaires de ces locaux ou à leurs ayants-droit dans les proportions des tantièmes affectés à leurs lots.

Ces parties communes, dont le détail a été indiqué ci-dessus, étant indispensables pour l'usage des copropriétaires, sont grevées, au profit de chacun d'eux d'une servitude conforme à leur destination et constituent une indivision qui subsistera tant que l'immeuble ne sera pas la propriété d'un même propriétaire.

En conséquence, et par dérogation à l'article 815 du Code Civil, aucun copropriétaire ne pourra demander la licitation des choses communes.

Elles ne pourront être modifiées ou aliénées sans le consentement des membres de l'Assemblée des copropriétaires aux conditions de majorité prévues article XVIII.

En ce qui concerne le local à usage de bureaux, sa décoration extérieure ne pourra être exécutée sans l'accord préalable de l'architecte habilité.

2°) - USAGE DES CHOSES COMMUNES -

1/ - Encombrement

Aucun des copropriétaires, ne pourra encombrer les entrées, les vestibules, les paliers, l'escalier, couloirs, abords, ni les utiliser pour son usage personnel ou y laisser séjourner aucun objet, même pour les besoins d'une reprise immédiate. Les parkings ne pourront être occupés que de façon intermittente et seulement par des véhicules d'utilisation courante à l'exclusion des camions, remorques, caravanes, bateaux, etc...

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

Aucun travail domestique ne pourra être fait dans aucune des parties communes.



- 30 -

Les abords et allées ne pourront servir ni au lavage ni à l'étendage, ni au battage des tapis. Il ne pourra y être fait aucun travail de quelque nature que ce soit, en particulier le lavage des voitures automobiles est interdit, même sur les parkings.

→ Chaque propriétaire 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, que ce soit par son fait, celui de son locataire ou des personnes dont il est légalement responsable.

#### 2/ - Publicité

Il est interdit de faire de la publicité sur les façades ou dans quelque partie commune que ce soit, sauf en ce qui concerne les plaques professionnelles. Celles-ci, dont le type et l'emplacement devront être agréés par le Syndic pourront être apposés aux accès communs.

Cependant, les écriteaux annonçant la mise en vente ou en location d'un lot sont autorisés à la condition que les usages locaux soient respectés.

En ce qui concerne le local à usage de bureaux, les écriteaux et enseignes, sous réserve des dispositions ci-après concernant les enseignes lumineuses, peuvent librement être apposés dans les limites de mitoyenneté de ce local, sous réserve de l'approbation du Syndic ou de l'architecte quant à l'emplacement, aux dimensions, à la disposition et à la forme de ces écriteaux et enseignes.

Le propriétaire de ce local devra faire son affaire personnelle de toutes taxes qui pourraient être dues à cet effet.

Dans les mêmes conditions que ci-dessus, des enseignes lumineuses de type fixe pourront être installées sous réserve que toutes dispositions soient prises pour ne pas incommoder les propriétaires d'appartement.

L'installation d'enseignes lumineuses de type clignotant ne pourra avoir lieu sans le consentement des membres de l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant aux conditions de majorité prévues article XVIII - § 12 B.

Toute publicité sonore est interdite, en particulier, il ne pourra être installé aucun moyen de ce genre à l'extérieur des locaux.

- 31 -

3/ - V o l s

Aucun recours ne pourra être exercé contre le Syndicat des propriétaires en cas de vols, de détériorations de voitures d'enfants et de vélos remisés dans les locaux prévus à cet effet, ou de quelconque objet momentanément déposé en quelque endroit que ce soit des parties communes.

4/ - Interruption dans le fonctionnement  
des services communs

En cas d'arrêt ou de troubles caractérisés dans le fonctionnement du chauffage central, ou de quelque autre service commun que ce soit, et quelle qu'en soit la cause, les propriétaires adresseront leurs réclamations au Syndic.

5/ - Chauffage Central

Le chauffage central, sera, en période normale, allumé du premier novembre au trente et un mars. Toutefois, si la température le nécessite, le chauffage central pourra être allumé avant le premier novembre ou poursuivi après le trente et un mars.

ARTICLE IX Bis

SERVITUDES

D'une manière générale, tous les propriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever l'immeuble, qu'elles résultent des titres de propriété, du présent règlement, des dispositions légales ou réglementaires, de la situation naturelle des lieux, ou des statuts de l'Association Syndicale des Quartiers de SORMIOU et POINTE ROUGE dont le périmètre d'application comprend la présente copropriété et à l'intérieur duquel l'ensemble des terrains non construits, voies et allées créées ou à créer, parkings, espaces verts, etc. sont grevés de servitudes de passage au profit de tous les propriétaires de terrain ou ayant-droit dans ledit périmètre. Une copie de ces statuts est annexée au présent règlement.

Par ailleurs, il est rappelé que le local du transformateur E.D.F. est grevé d'une servitude conforme à sa destination et que les préposés de cette administration devront toujours y avoir libre accès. Cette utilisation fera l'objet d'une convention avec cet organisme.

En outre, le chauffage de la présente copropriété ainsi que le service de l'eau chaude est assuré par la chaufferie collective située dans le bâtiment/Tour ainsi qu'il

- 32 -

a été dit Article III "DESIGNATION GENERALE".

Cette chaufferie est destinée à alimenter également d'autres immeubles de ce secteur d'habitation.

En conséquence, cette chaufferie collective (c'est-à-dire construction, accès, équipements) est grevée d'une servitude conforme à sa destination au profit des immeubles ou ensembles immobiliers qui sont ou seront raccordés.

Les problèmes relatifs à la fourniture de cette prestation seront réglés par le Syndic du présent immeuble, dans le cadre de son administration telle qu'elle est prévue par la loi et le présent règlement, et en accord avec les Syndics ou propriétaires des immeubles raccordés.

Il en sera de même pour la répartition des dépenses d'exploitation et les frais d'entretien, de réparations grosses et menues et même remplacement y afférent, ainsi que ceux afférents aux canalisations générales de chauffage.

Toutes ces dépenses seront réparties entre les immeubles ou ensembles immobiliers raccordés au prorata des dépenses calorifiques de chacun d'eux.

Les présentes dispositions seront reprises dans le règlement de copropriété des bâtiments alimentés par cette chaufferie, ou à défaut feront l'objet d'une convention de fourniture de prestations avec le propriétaire desdits bâtiments si ces derniers sont en totalité en location.

#### CHAPITRE QUATRIEME

-----

#### C H A R G E S

#### ARTICLE X

Les charges incombant aux copropriétaires seront :

- 1°) - individuelles,
- 2°) - A/ communes générales à tous les copropriétaires sans exception,  
B/ communes spéciales à certains copropriétaires seulement.

ARTICLE XI

CHARGES INDIVIDUELLES

Chacun des propriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront et comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constituera sa propriété privée, suivant la définition qui en a été donnée ci-avant.

Toutefois, et afin de maintenir l'harmonie extérieure de la copropriété, la réfection des peintures des parties privées qui contribuent à l'aspect général (fenêtres, portes d'entrée, etc...) devra être effectuée à la fois pour l'ensemble et sur décision de l'Assemblée des propriétaires à la majorité indiquée article XVIII - § 12.

Chacun des propriétaires sera également tenu à l'entretien et aux menues réparations à faire à toute cloison mitoyenne ainsi qu'aux refends et gros murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouvera à l'intérieur de ses locaux.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété, notamment pour les embellissements qu'il pourra apporter à ses locaux, et paiera les impôts, taxes et contributions recouvrés par voie de rôle émis à son nom du fait de son droit de propriété.

Il paiera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels, les redevances de fournitures individuelles.

ARTICLE XII

A/ - CHARGES COMMUNES GENERALES A TOUS LES  
COPROPRIETAIRES SANS EXCEPTION -

Les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels est ou sera assujéti le Syndicat de copropriété et qui ne seront pas recouvrés par voie de rôle émis directement par l'Administration au nom des propriétaires individuellement.

Les primes d'assurances contre l'incendie et les dégâts des eaux, contre la responsabilité civile du Syndicat de copropriété et tous autres risques communs, sous réserve de ce qui sera dit ci-après, § B1 "b" pour les ascenseurs, et § B2 pour les boxes.

- 34 -

- Les frais d'entretien et de réparations grosses et menues afférentes aux parties communes énumérées article VII - § A, à l'exclusion de ce qui sera dit ci-après.

- Le coût de l'installation, de l'abonnement et des redevances relatif au téléphone de gardiennage.

- Les salaires, à l'exclusion de l'indemnité d'ascenseur visée ci-après, § B1 "b", les avantages en nature et les charges de la Sécurité Sociale du personnel de gardiennage et, éventuellement, de tout autre personnel régulièrement nommé à ces fonctions ou à un emploi dans la présente copropriété conformément aux dispositions du présent règlement.

- Les frais d'éclairage des parties communes générales.

- Les frais de location, entretien, remplacement des compteurs d'électricité, et d'eau, entrant dans les parties communes définies à l'article VII. A.

- Les dépenses de consommation, d'entretien et d'abonnement relatives à la fourniture d'eau froide pour les services communs.

- La rémunération du Syndic et les frais afférents au fonctionnement du Syndicat.

- La quote-part des charges relatives au fonctionnement de l'Association Syndicale visée Article IX bis "SERVITUDES".

Tous frais des divers ustensiles ou matériels nécessaires pour le nettoyage et l'entretien ou les besoins de la copropriété.

Ces charges seront réparties entre tous les copropriétaires suivant les fractions indiquées au tableau ci-après, colonne 2.

B1/ - CHARGES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES  
COPROPRIETAIRES DANS LE BATIMENT/TOUR -

a) - Les frais d'entretien et de réparations grosses et menues s'appliquant aux choses communes énumérées article VII - § B1 à l'exclusion de ce qui sera dit ci-après "b" pour les ascenseurs, "c" pour les antennes collectives, "d" pour les vide-ordures et leurs conduits, "e" pour les boîtes à lettres, "f" pour l'électricité, et § C pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'eau froide.

- 35 -

- Les frais de location, entretien, remplacement du compteur d'eau, entrant dans les parties communes définies à l'article VII - § B1.

Tous frais des divers ustensiles ou matériels nécessaires pour les besoins, l'entretien et le nettoyage de ces parties communes.

Ces charges seront réparties entre tous ces copropriétaires suivant les fractions indiquées au tableau ci-après, colonne 3.

b) - Ascenseurs

Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement d'ascenseurs, la surprime d'assurance s'il en est appliqué une, ainsi que l'indemnité de présence versée à la gardienne pour cet équipement, seront répartis entre les copropriétaires d'appartements et du local à usage de bureaux, au prorata de leur participation dans l'entretien des choses qui leur sont communes, multiplié par le coefficient d'étage suivant et doublé pour le local à usage de bureaux.

<i>Rez-de-Chaussée</i> ... 0,00	<i>9ème étage</i> ..... 1,25
<i>Entresol</i> ..... 0,75	<i>10ème étage</i> ..... 1,30
<i>1er étage</i> ..... 0,85	<i>11ème étage</i> ..... 1,35
<i>2ème étage</i> ..... 0,90	<i>12ème étage</i> ..... 1,40
<i>3ème étage</i> ..... 0,95	<i>13ème étage</i> ..... 1,45
<i>4ème étage</i> ..... 1,00	<i>14ème étage</i> ..... 1,50
<i>5ème étage</i> ..... 1,05	<i>15ème étage</i> ..... 1,55
<i>6ème étage</i> ..... 1,10	<i>16ème étage</i> ..... 1,60
<i>7ème étage</i> ..... 1,15	<i>17ème étage</i> ..... 1,65
<i>8ème étage</i> ..... 1,20	- - - -

Ces charges font l'objet des fractions, arrondies selon l'usage, indiquées au tableau ci-après, colonne 5.

En outre,

1°) - Si l'un des appartements vient à être utilisé dans le cadre des dispositions du présent règlement, pour un usage autre que l'habitation, même partiellement, son propriétaire supportera une part supplémentaire de charge d'ascenseur égale à celle déterminée pour l'appartement en cause.

2°) - Dans l'éventualité de cession d'un lot accessoires (caves) situé au sous-sol à un acquéreur qui ne

- 35 -

serait pas propriétaire d'un appartement, ce lot supportera une quote-part d'ascenseur égale à sa quote-part de charges dans les parties communes multiplié par le coefficient de 0,50.

Ces suppléments viendront s'additionner au total des quotes-parts pour constituer la base de répartition des charges ascenseurs.

c) - Antennes de télévision  
et radiodiffusion -

Les frais d'entretien, de réparation, et de remplacement des antennes ainsi que de tous les accessoires nécessaires à la réception des ondes de télévision et radiodiffusion seront répartis par parts égales entre tous les copropriétaires d'appartements.

d) - Les vides-ordures et leurs conduits

Toutes les dépenses afférentes aux vide-ordures et à leurs conduits seront réparties, sous réserve des dispositions du § D ci-après, entre tous les propriétaires d'appartements au prorata de leur quote-part de propriété dans les parties communes, totalisées pour l'ensemble de ces lots.

e) - Boîtes à lettres

Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des blocs de boîtes à lettres seront répartis par parts égales entre tous les copropriétaires d'appartements et de local à usage de bureaux.

f) - Electricité

Les consommations d'électricité des ascenseurs, ainsi que les consommations des services communs (minuterie, etc...) étant enregistrées sur un même compteur électrique les frais d'entretien, de location et de remplacement de ce compteur ainsi que les dépenses de consommation seront répartis dans le bâtiment/Tour entre les copropriétaires d'appartements et du local à usage de bureaux dans les mêmes conditions que ci-dessus pour les ascenseurs.

En outre :

1°) - Si l'un des appartements vient à être utilisé dans le cadre des dispositions du présent règlement, pour un usage autre que l'habitation, même partiellement, son propriétaire supportera une part supplémentaire de charge d'électricité égale à celle déterminée pour l'appartement en cause.

- 37 -

2°) - Dans l'éventualité de cession d'un lot accessoire (caves) à un acquéreur qui ne serait pas propriétaire d'un appartement, ce lot supportera une quote-part de charge d'électricité égale à sa quote-part de propriété dans les parties communes multiplié par le coefficient de 0,50 au sous-sol et de 0,10 au rez-de-chaussée.

Ces suppléments viendront s'additionner au total des quotes-parts pour constituer la base de répartition de ces charges.

B2/ - CHARGES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES  
COPROPRIETAIRES DE BOXES DANS LE GARAGE

- Les frais d'entretien et de réparations grosses et menues s'appliquant aux choses communes énumérées Article VII - § B2.

- Les frais d'éclairage des parties communes intérieures.

- La surprime d'assurance, dans le cas où il en serait demandée une

- Les frais de location, entretien, remplacement du compteur d'électricité du garage.

- Tous frais des divers ustensiles ou matériels, nécessaires pour les services, l'entretien et le nettoyage de ces parties communes.

Ces charges seront réparties entre tous ces copropriétaires suivant les fractions indiquées au tableau ci-après, colonne 4.

C/ - CHAUFFAGE - EAU CHAUDE SANITAIRE  
ET EAU FROIDE

Ainsi qu'il est dit Article IX bis "SERVITUDES", le chauffage et la fourniture d'eau chaude sanitaire de la présente copropriété étant assurés par une chaufferie collective desservant d'autres immeubles ou ensembles immobiliers, la répartition des dépenses d'exploitation (combustibles, électricité, salaire du personnel d'exploitation) et les dépenses d'entretien, de réparation et de remplacement concernant les installations communes, de même que les réparations des dégradations du bâtiment/Tour X, occasionnées par la présence de la cheminée de la chaufferie, sera faite pour chaque immeuble ou ensemble immobilier desservi au prorata des déperditions calorifiques de chacun d'eux.



- 38 -

La fraction incombant à la copropriété, objet du présent règlement, au titre du chauffage, ainsi que les dépenses d'entretien, de réparation et de remplacement de ses installations propres, seront réparties entre les copropriétaires au prorata de la surface retenue pour les locaux à usage d'habitation ou de bureaux, ainsi qu'il ressort au tableau ci-après, colonne 6.

La fraction afférente à l'eau chaude sanitaire sera répartie en fonction des consommations enregistrées sur les compteurs individuels.

Les dépenses de consommation, d'entretien et d'abonnement relatives à la fourniture d'eau froide pour les services communs de la TOUR, et celles relatives aux consommations individuelles, seront réparties entre tous les copropriétaires d'appartements et du local à usage de bureaux, dans les mêmes conditions que ci-dessus pour le chauffage.

D/ - ELEMENTS D'EQUIPEMENT GENERAL

D'une façon générale, les copropriétaires supporteront la charge de l'entretien des éléments d'équipement dont ils profiteront et qui ne seraient pas visés ci-dessus, dans les mêmes conditions que celles déterminées pour la catégorie des charges correspondantes.

Il pourra notamment en être ainsi pour le propriétaire du local à usage de bureaux qui serait raccordé au réseau d'antennes de télévision et de radiodiffusion, ou qui utiliserait le vide-ordures. Il participera dans ce cas à toutes les dépenses y afférentes.

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES

NUMERO DU LOT	Charges communes générales à tous les copropriétaires sans exception	Charges communes spéciales à tous les copropriétaires dans le Bâtiment/Tour	Charges communes spéciales à tous les copropriétaires de boxes dans le garage	Charges particulières d'ASCENSEURS et d'ELECTRICITE	SURFACE RETENUE pour le CHAUFFAGE et l'EAU FROIDE ( en m2)
1	2	3	4	5	6
	<u>BATIMENT-TOUR</u> et ajout en CAVE page 4/4e				
1	940	940		705	90
2	970	970		728	90
3	1.084	1.084		921	104
4	1.102	1.102		937	104
5	1.503	1.503		1.278	131
6	1.010	1.010		859	90
7	1.094	1.094		985	104
8	1.112	1.112		1.001	104
9	1.515	1.515		1.364	131
10	1.042	1.042		938	90
11	1.103	1.103		1.048	104
12	1.121	1.121		1.065	104
13	1.528	1.528		1.452	131
14	1.051	1.051		998	90
15	1.175	1.175		1.175	104
16	1.194	1.194		1.194	104
17	1.556	1.556		1.556	131

Entresol

1°

2°

3°

4°

1	2	3	4	5	6
18	1.060	1.060		1.060	90
19	1.185	1.185		1.244	104
20	1.204	1.204		1.264	104
21	1.568	1.568		1.646	131
22	1.069	1.069		1.152	90
23	1.195	1.195		1.315	104
24	1.214	1.214		1.335	104
25	1.581	1.581		1.739	131
26	1.077	1.077		1.185	90
27	1.205	1.205		1.386	104
28	1.224	1.224		1.408	104
29	1.593	1.593		1.832	131
30	1.080	1.080		1.249	90
31	1.215	1.215		1.458	104
32	1.234	1.234		1.481	104
33	1.606	1.606		1.927	131
34	1.095	1.095		1.314	90
35	1.225	1.225		1.531	104
36	1.243	1.243		1.554	104
37	1.618	1.618		2.023	131
38	1.104	1.104		1.380	90
39	1.234	1.234		1.604	104
40	1.253	1.253		1.629	104
41	1.631	1.631		2.120	131
42	1.113	1.113		1.447	90
43	1.244	1.244		1.679	104
44	1.263	1.263		1.705	104
45	1.644	1.644		2.219	131
46	1.122	1.122		1.515	90
47	1.254	1.254		1.756	104
48	1.273	1.273		1.782	104
49	1.656	1.656		2.318	131
50	1.131	1.131		1.583	90

11°

5°

6°

7°

8°

9°

10°

11°

12°

1	2	3	4	5	€
51	1.264	1.264		1.833	104
52	1.283	1.283		1.860	104
53	1.669	1.669		2.420	131
54	1.140	1.140		1.653	90
55	1.274	1.274		1.911	104
56	1.293	1.293		1.940	104
57	1.681	1.681		2.522	131
58	1.149	1.149		1.724	90
59	1.284	1.284		1.990	104
60	1.303	1.303		2.020	104
61	1.694	1.694		2.626	131
62	1.158	1.158		1.795	90
63	1.294	1.294		2.070	104
64	1.313	1.313		2.101	104
65	1.706	1.706		2.730	131
66	1.167	1.167		1.867	90
67	1.304	1.304		2.152	104
68	1.322	1.322		2.181	104
69	1.719	1.719		2.836	131
70	1.176	1.176		1.940	90
71	922	922	+	1.384	90
72	12	12			
73	12	12			
74	12	12			
75	12	12			
76	12	12			
77	12	12			
78	12	12			
79	12	12			
80	12	12			
81	12	12			
82	12	12			
83	12	12			

13°

14°

15°

16°

17°

local Bureau d'Architecture ENTRESOL

CAVES

Vente Ex Bureau Conseil Syndical Ex 2009/2010

+  
1 Carré  
+ 159 Tantièmes  
Charges Générales  
Charges Bâtiment

+ [ ] + [ ]

1	2	3	4	5	6
84	12	12			
85	12	12			
86	12	12			
87	12	12			
88	12	12			
89	12	12			
90	12	12			
91	12	12			
92	12	12			
93	12	12			
94	12	12			
95	12	12			
96	12	12			
97	12	12			
98	12	12			
99	12	12			
100	12	12			
101	12	12			
102	12	12			
103	12	12			
104	12	12			
105	12	12			
106	12	12			
107	12	12			
108	12	12			
109	12	12			
110	12	12			
111	12	12			
112	12	12			
113	12	12			
114	12	12			
115	12	12			
116	12	12			

CS 14  
square

- 43 -

1	2	3	4	5	5
117	12	12			
118	12	12			
119	12	12			
120	12	12			
121	12	12			
122	12	12			
123	12	12			
124	12	12			
125	12	12			
126	12	12			
127	12	12			
128	12	12			
129	12	12			
130	12	12			
131	12	12			
132	12	12			
133	12	12			
134	12	12			
135	12	12			
136	12	12			
137	12	12			
138	12	12			
139	12	12			
140	12	12			
141	12	12			
Total Bâtiment Tour		91.474/ 91.4742		113.569/ 113.5692	7.563 m <sup>2</sup>

1	2	3	4	5	6
	GARAGE				
201	98		98		
202	98		98		
203	98		98		
204	98		98		
205	98		98		
206	98		98		
207	98		98		
208	98		98		
209	98		98		
210	98		98		
211	98		98		
212	98		98		
213	98		98		
214	98		98		
215	98		98		
216	98		98		
217	98		98		
218	98		98		
219	98		98		
220	98		98		
221	98		98		
222	98		98		
223	98		98		
224	98		98		
225	98		98		
226	98		98		
227	98		98		
228	98		98		
229	98		98		
230	98		98		
231	98		98		
232	98		98		
233	98		98		

- 45 -

1	2	3	4	5	6
234	98		98		
235	98		98		
236	98		98		
237	98		98		
238	98		98		
239	98		98		
240	98		98		
241	98		98		
242	98		98		
243	98		98		
244	98		98		
245	98		98		
246	98		98		
247	98		98		
248	98		98		
249	98		98		
250	98		98		
251	98		98		
252	98		98		
253	98		98		
254	98		98		
255	98		98		
256	98		98		
257	98		98		
258	98		98		
259	98		98		
260	98		98		
261	98		98		
262	98		98		
263	98		98		
264	98		98		
265	98		98		
266	98		98		



1	2	3	4	5	6
267	98		98		
268	98		98		
269	98		98		
270	98		98		
271	98		98		
272	98		98		
273	98		98		
274	98		98		
275	98		98		
276	98		98		
277	98		98		
278	98		98		
279	98		98		
280	98		98		
281	98		98		
282	98		98		
283	98		98		
284	98		98		
285	98		98		
286	98		98		
287	98		98		
			<u>98</u>		
	Total GARAGE ...		6.525/ 8.5262		
					Total Surface ... 7.563m2
					=====
Total Général	100.000/ 100.0002				
	=====				

- 47 -

ARTICLE XIII

REGLEMENT DES CHARGES

Pour permettre au Syndic de faire face au paiement des charges communes, une provision sera versée par chaque copropriétaire dès son entrée en jouissance, et ensuite dans les huit premiers jours de chaque trimestre. Le montant de cette provision sera fixé par le Syndic, en fonction de la quote-part incombant à chaque copropriétaire.

Toutefois, le Syndic pourra demander des acomptes mensuels et présenter des comptes trimestriels dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation, dans ce cas, également, dès son entrée en jouissance, chaque copropriétaire versera entre les mains du Syndic la provision nécessaire.

Les sommes versées à titre de provision ne seront pas productives d'intérêts.

Les trimestres pourront ne pas coïncider avec les trimestres civils.

1°) - REGLEMENTS

Les comptes de frais et dépenses (charges communes et particulières) seront arrêtés annuellement. Un relevé en sera adressé à chaque copropriétaire et celui-ci devra, dans la quinzaine de l'approbation des comptes par l'Assemblée, se libérer des sommes dont il pourrait être débiteur, compte-tenu des provisions déjà versées.

A défaut de paiement par l'un des copropriétaires de toutes sommes appelées, et après mise en demeure à lui adressée par le Syndic par lettre recommandée, les sommes impayées seront à compter de la mise en demeure, productives d'intérêts au taux des avances sur titre de la Banque de France, sans préjudice des sanctions prévues plus bas.

2°) - ABSENCE D'OCCUPATION - NON USAGE

La contribution de chacun au paiement des diverses charges auxquelles il est assujéti sera due même en l'absence de toute occupation et de tout usage.

3°) - AGGRAVATION DES CHARGES

Les propriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des gens à leur service, les charges communes, auront à supporter seuls les frais ou dépenses qui seraient ainsi occasionnés. Il pourra notamment en être ainsi, pour les dégâts qui seraient causés aux

plantations des abords par les enfants au cours de leurs jeux, et pour les bris de glaces des portes d'entrée, ou pour les frais occasionnés par le déplacement ou l'enlèvement des véhicules placés en dehors des aires de stationnement prévues à cet effet.

4°) - SOLIDARITE

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les propriétaires indivis et leurs héritiers et représentants seront solidairement et indivisément responsables entre eux, vis-à-vis du Syndicat des copropriétaires, sans bénéfice de discussion de toutes sommes dues afférentes audit lot.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, la même solidarité existera, sans bénéfice de discussion, pour toutes sommes dues, afférentes audit lot, entre les nus-propriétaires et leurs héritiers et représentants et les usufruitiers. La créance du Syndicat sera indivisible entre les nus-propriétaires et leurs héritiers et représentants qui seront tenus solidairement avec les usufruitiers, chacun pour le tout.

Les mêmes solidarité et indivisibilité existeront entre propriétaires et bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation.

5°) - ALIENATION - AVIS AU SYNDIC

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.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier, ou par décès.

En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu vis-à-vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés

ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu, vis-à-vis du syndic, du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au syndicat.

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 libéré de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic 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 dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Lorsque le Syndic ne donne pas cette indication dans le délai qui lui est imparti, le nouveau copropriétaire n'est pas responsable du montant de ces appels de fonds impayés.

A défaut de notification de la mutation, l'ancien et le nouveau copropriétaires sont solidairement responsables du paiement de toutes sommes mises en recouvrement avant la mutation.

Il en sera de même au cas où le prix de la vente est payé hors la vue du notaire, au cas de donation et au cas de charges hypothécaires ou privilégiées supérieures au prix de la cession.

Scus réserve des dispositions de l'article 33 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, les acquéreurs successifs sont tenus au paiement, pour la part échéant au lot, objet de mutation, des termes dûs à leur échéance par le Syndicat de copropriété à des organismes de crédit et concernant le financement de travaux ou services afférents aux parties communes, quelle qu'ait été la date de la décision de financement ou d'attribution des prêts.

6°) - GARANTIE

Le paiement par chacun des copropriétaires de sa part contributive est garanti au profit de la collectivité qui en a fait l'avance, par une hypothèque légale portant sur sa ou ses parties divisées et sur sa ou ses quotes-parts indivises des parties communes générales et spéciales.

L'hypothèque légale sera inscrite au bureau des hypothèques du lieu de situation de l'immeuble après mise en demeure restée infructueuse ; elle prendra rang au jour de son inscription et ne pourra être invoquée que pour la contribution à des charges dont la naissance ne sera pas antérieure de plus de cinq années.

Outre l'hypothèque légale, le paiement de la part contributive due, même à titre d'avance, par chacun des copropriétaires est garanti au profit de la collectivité par un privilège portant sur tous les meubles qui garnissent les lieux, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée. Dans ce cas, le privilège est reporté sur les loyers dus par le locataire. Ce privilège est assimilé à celui prévu par l'article 2.102.I du Code Civil.

Les dispositions des articles 819, 821, 824, 825 du Code de procédure Civile sont applicables au recouvrement des créances.

CHAPITRE CINQUIEME

-----

RISQUES CIVILS - ASSURANCES

ARTICLE XIV

1°) - RESPONSABILITE CIVILE - ACCIDENTS

En ce qui concerne les risques civils et toutes actions en dommages intérêts, le Syndicat des copropriétaires est seul responsable à l'égard de l'un des copropriétaires ou à l'égard des tiers. Chaque copropriétaire devra participer au montant de l'indemnité mise à la charge du Syndicat au prorata de sa quote-part dans les parties communes générales. Toutefois, la responsabilité de ces risques restera à charge de celui des occupants qui aurait commis le fait dommageable qui lui serait personnellement imputable.

Ces risques feront l'objet d'une assurance collective.

Les ascenseurs feront l'objet d'une disposition spéciale de la police d'assurance.

2°) - MOBILIER - MATRIELS

Chaque propriétaire sera tenu d'assurer à une Compagnie solvable, contre l'incendie, l'explosion du gaz et les accidents d'électricité, son mobilier, matériels, et tout objet ayant un caractère artistique, apporté dans la décoration de ses locaux. Cette assurance couvre le recours des voisins.

3°) - IMMOBILIER

L'immeuble et le mobilier et les explosifs, l'électricité, la gaz et des vois s'appliquent parties app sauf aux m' a été parl

re assuré avec le mobi- e l'incendie, la foudre, ents causés par l'élec- le recours des locataires eaux. Cette assurance parties communes, qu'aux it à chaque propriétaire, t embellissements dont il s.

4°) -

ES

Dans être sous sera fait semblée ( montant

assurance collective devra remplacée, le nécessaire emandera préalablement à l'As- statuer sur l'importance du

5°) - SINISTRÉS

En cas de sinistre, l'indemnité allouée sera encaissée par le Syndic.

a) - si le sinistre affecte moins de la moitié d'un bâtiment (le garage étant considéré comme un bâtiment) :

La remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande. L'indemnité allouée sera employée à la remise en état des lieux sinistrés et si cette indemnité est insuffisante pour faire face à cette remise en état, le supplément sera à la charge de tous les copropriétaires du bâtiment sinistré partiellement, chacun dans la proportion de sa quote-part de propriété dans les parties communes spéciales de ce bâtiment.

Le montant du supplément à verser par chacun sera

- 52 -

déterminé par le Syndic qui fixera les détails de paiement en fonction des échéances que lui-même, à sa qualité, aura à couvrir.

b) - si le sinistre affecte au moins la  
moitié d'un bâtiment (le garage étant  
considéré comme un bâtiment)

L'Assemblée Générale des propriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré sera réunie et statuera, à la majorité des voix des copropriétaires intéressés, sur la question de savoir s'il y a lieu de procéder ou non à la reconstruction ou à la remise en état des parties endommagées.

Si la reconstruction n'est pas décidée, il sera procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'aura pas été reconstitué.

Si la reconstruction est décidée, l'indemnité allouée sera employée à la réédification du bâtiment sinistré. Si elle est insuffisante, les propriétaires seront tenus de parfaire la différence chacun dans la proportion de sa quote-part de propriété dans les parties communes spéciales de ce bâtiment.

Le mode et les époques de versement des suppléments seront déterminés par l'Assemblée Générale.

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

Le versement de la part contributive de chaque propriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée sous l'article XIII - § 6 ci-dessus.

6°) - OPPOSABILITE -- HYPOTHEQUE

L'exécution des conventions du présent article XIV et des décisions prises en conformité par l'Assemblée Générale

étant d'un intérêt commun à tous les propriétaires et formant un tout indivisible entre eux, il est bien entendu que ces conventions et décisions seront exécutoires tant contre tous les propriétaires, même absents, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels à chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part divise et ses parts indivises dans la présente copropriété devra donner connaissance du présent article à son créancier. Il devra obtenir de lui son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou part d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement, sans son concours et hors de sa présence, entre les mains du Syndic, et, par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du treize juillet mil neuf cent trente. Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au CREDIT FONCIER DE FRANCE dont, dans ce cas, la législation spéciale et les statuts devront être respectés.

Les créanciers des sinistrés pourront toujours déléguer leur architecte, pour la surveillance des travaux après sinistre, total ou partiel.

CHAPITRE SIXIEME

-----

ARTICLE XV

SERVICE DE LA COPROPRIETE

Le syndic fait assurer les services communs de la copropriété par une gardienne et, éventuellement, tout autre personnel qu'il recrute et peut congédier. ) 4

Sauf dispositions contraires de la législation du travail, ce personnel est engagé par trimestre et peut être congédié après préavis d'usage. Ce personnel exécute les ordres du Syndic et a droit aux avantages en nature et à la rémunération en espèces prévus par la législation en vigueur.

Ce personnel habite dans les locaux spécialement affectés à cet effet. Il lui est interdit de louer aucune des pièces à lui affectées.

Ce personnel devra être congédié si l'Assemblée des propriétaires le décide à la majorité prescrite Article XVIII, mais après préavis d'usage, sauf s'il s'agit d'une faute grave autorisant le renvoi immédiat. ) ←



- 54 -

CHAPITRE SEPTIEME

ARTICLE XVI

S Y N D I C

1°) - Le Syndic est l'Agent Officiel du Syndicat qui existe entre les propriétaires, comme on le verra au chapitre suivant. Il est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale, qui fixe la durée de sa fonction, conformément à la réglementation en vigueur.

2°) - Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, ou par une délibération spéciale de l'Assemblée Générale, le Syndic est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du présent règlement de copropriété et des délibérations de l'Assemblée Générale. Il assure l'administration courante de la copropriété et pourvoit à sa conservation, à sa garde et à son entretien. Il représente le Syndicat de la présente copropriété au sein des Assemblées Générales de l'Association Syndicale visée Article IX bis "SERVITUDES".

3°) - Le Syndic peut faire ouvrir un compte en banque ou un compte de chèques postaux, au nom du Syndicat. Il a la signature pour y déposer et en retirer des fonds, émettre et acquitter des chèques.

4°) - Il signe la correspondance, fait les commandes, certifie conformes les extraits des procès-verbaux des assemblées, donne quittance et décharge.

5°) - Il tient la comptabilité, les écritures, le livre des assemblées générales, reçoit et verse les fonds, et détient les archives du Syndicat.

6°) - Il prépare le budget prévisionnel et fixe le montant des provisions à verser par les propriétaires, pour alimenter le fonds de roulement, s'il n'y a pas été pourvu par l'Assemblée Générale, en perçoit le montant et assure le paiement des diverses charges communes.

7°) - Il choisit les fournisseurs et entrepreneurs ainsi que tout personnel qu'il emploie.

8°) - Le Syndic peut, sur sa seule décision, passer des contrats d'entretien dont la durée n'excède pas un an. Il peut faire exécuter, sur sa seule décision, les réparations qui n'entraînent pas une dépense supérieure à TROIS MILLE FRANCS par opération. Ce chiffre sera révisé

automatiquement, au premier janvier de chaque année, en fonction des variations de l'indice de la construction publié, par l'Institut National de Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.) l'indice de base retenu étant le dernier indice connu à la date du présent règlement.

En ce qui concerne tous travaux devant entraîner une dépense supérieure au chiffre qui vient d'être fixé ou pour les contrats d'entretien d'une durée supérieure à un an, le Syndic devra établir une prévision de la dépense, la soumettre à tous les copropriétaires, soit en Assemblée Générale, soit par lettre individuelle et obtenir l'autorisation, aux conditions de majorité prévues Article XVIII, § 12, d'engager la dépense ou de signer le contrat.

Toutefois, si la réparation présente un caractère d'urgence (canalisations crevées, toitures arrachées, etc.) le Syndic pourra, de sa propre autorité, sans autorisation préalable, prendre toutes mesures de précaution et conservation qu'il jugera utiles et faire exécuter tous travaux nécessaires à cet effet, il en informera les copropriétaires et convoquera immédiatement une Assemblée Générale.

9°) - Le Syndic donne toutes instructions au personnel qu'il emploie ; il assure la police et veille à la tranquillité de l'immeuble.

10°) - Le Syndic a tous pouvoirs pour poursuivre, contre tout propriétaire qui ne paie pas sa quote-part dans les charges communes, le recouvrement des sommes dues. Il fait établir la mise en demeure prévue par la loi et inscrire l'hypothèque légale. Il peut aussi donner mainlevée de l'hypothèque et requérir la radiation de l'inscription, avec tous désistements nécessaires, en cas d'extinction de la dette.

11°) - Le Syndic représente le syndicat des propriétaires dans tous les actes civils et en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains des copropriétaires. Il veille à la publication des modifications qui pourraient être apportées au présent règlement de copropriété.

12°) - Enfin, le Syndic convoque les assemblées générales et rend compte de sa gestion à chaque assemblée annuelle.

13°) - A défaut par l'Assemblée Générale de procéder à la nomination du Syndic, il pourra y être pourvu sur la requête de l'un des propriétaires par une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble auquel les différents

propriétaires avertis préalablement peuvent faire connaître leur avis.

14°) - En cas d'empêchement du Syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits ou actions du Syndicat, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

15°) - Le Syndic aura droit à une rémunération mensuelle qui sera fixée dans le cadre de la réglementation en vigueur, par l'Assemblée Générale des propriétaires.

ARTICLE XVII

CONSEIL SYNDICAL

1°) - Afin de faciliter la liaison entre les propriétaires et le Syndic, comme pour faciliter à celui-ci l'administration de l'immeuble et pour donner en même temps aux propriétaires une plus grande sécurité. l'Assemblée Générale pourra chaque année désigner TROIS DELEGUES à la majorité prévue article XVIII - § 12 A, qui formeront le Conseil Syndical.

2°) - Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, ils siègent au Conseil Syndical, à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le Conseil Syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

3°) - 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.

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

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'Assemblée Générale dans les conditions prévues à l'article XVIII, § 12 A, notamment le pouvoir d'autoriser le Syndic à engager, dans la limite fixée par la délégation, des dépenses supérieures au maximum visé article XVI, § 8.

- 57 -

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.

4°) - Les fonctions de président et de membre du Conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Le Conseil Syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais nécessités par le fonctionnement du Conseil Syndical constituent des dépenses d'administration.

5°) - Le Conseil élira son président et se réunira sur la convocation de celui-ci ou du Syndic. Les avis devront être adoptés par un nombre de voix représentant la majorité de celles appartenant à l'ensemble de ses membres chacun d'eux disposant d'une voix.

Un membre du Conseil pourra représenter un ou plusieurs autres membres, en vertu d'un pouvoir spécial, donné même par lettre ou télégramme. Quiconque représentera un de ses collègues joindra la voix de celui-ci à la sienne.

Le Conseil Syndical présentera chaque année un rapport à l'Assemblée sur l'exécution de son mandat.

Le Conseil tiendra procès-verbal des avis émis et décisions prises par lui. Chaque séance fera l'objet d'un procès-verbal signé des membres qui y auront pris part. Les copies ou extraits qu'il y aurait lieu d'en fournir seront signés par le Syndic.

- 58 -

CHAPITRE HUITIEME

ARTICLE XVIII

SYNDICAT DES PROPRIETAIRES

ASSEMBLEES GENERALES

1°) - SYNDICAT -

Les différents propriétaires des locaux composant l'immeuble, sont, conformément à l'article 14 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, obligatoirement et de plein droit groupés en un Syndicat, représentant légal de la collectivité, doté de la personnalité civile, qui a pour but de prendre les mesures d'application collective concernant la jouissance, l'administration et la conservation de toutes les parties communes et de pourvoir à la gestion de ces parties communes, en ce qui concerne les points que le présent règlement ou les dispositions législatives et réglementaires n'auraient pas prévus.

2°) - DENOMINATION - DUREE - SIEGE -

Le Syndicat a pour dénomination : *SYNDICAT des PROPRIETAIRES de la TOUR X "LA BISCAYE" - Parc du Roy d'Espagne - 92, Allée Granados - MARSEILLE (Bouches du Rhône)* et durera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des propriétaires différents.

Son siège est fixé dans l'appartement/logé de gardiennage.

3°) - REPRESENTATION DU SYNDICAT -

Le Syndicat est représenté par le Syndic qui agit en son nom et pour son compte et dispose à cet effet des pouvoirs qui lui ont été donnés par le présent règlement, la loi et toutes délibérations de l'Assemblée Générale.

4°) - ASSEMBLEE - CONVOCATIONS -

Le Syndic convoquera les propriétaires en Assemblée Générale chaque fois qu'il le jugera utile, au moins une fois l'an.

Il devra les convoquer en outre, chaque fois que la demande lui en sera faite, par lettre recommandée, soit par le Conseil Syndical, soit par un ou plusieurs propriétaires représentant au moins le quart des voix de tous

les copropriétaires. Cette demande de convocation précisera les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée est demandée.

Faute par lui de déférer à la demande de convocation et huit jours après une mise en demeure restée infructueuse, cette convocation sera valablement faite par le Président du Conseil Syndical ; faute par ce dernier de procéder à la convocation ou s'il n'y a pas de Conseil Syndical, tout propriétaire peut se faire habiliter par le Président du Tribunal de Grande Instance à l'effet de provoquer ladite convocation.

Lorsqu'elle n'est pas faite par lui, la convocation de l'Assemblée est notifiée au Syndic.

L'Assemblée ainsi convoquée statuant à la majorité prévue article XVIII - § 12 A pourra provoquer la révocation du Syndic, sans aucune indemnité.

La première assemblée des propriétaires, ayant pour objet de désigner le Syndic, pourra être convoquée par le propriétaire le plus diligent.

5°) - FORME ET DELAI DE CONVOCATION -

Les convocations seront adressées à domicile, par lettres recommandées ou remises contre récépissé. Elles devront être mises à la poste ou remises au moins quinze jours avant la réunion et indiqueront les lieu, date et heure ainsi que l'ordre du jour.

Dans les six jours de la convocation un ou plusieurs copropriétaires ou le Conseil Syndical, s'il en existe un, notifient à la personne qui a convoqué l'assemblée, les questions dont ils demandent l'inscription à l'ordre du jour. Ladite personne notifie aux membres de l'Assemblée Générale un état de ces questions cinq jours au moins avant la date de cette réunion.

Les propriétaires pourront toujours prendre toutes décisions qu'ils jugeront utiles, sans que la forme et les délais de convocation ci-dessus prescrits, soient respectés, s'ils sont tous présents ou représentés à l'Assemblée. En cas de mutation, les convocations sont valablement adressées à l'ancien copropriétaire, jusqu'à ce qu'il ait été justifié de la mutation au Syndic.

6°) - MANDATAIRES -

Les propriétaires qui ne pourront assister à la réunion, auront la faculté de s'y faire représenter par un

t va-  
ngu-  
rti-  
à la  
pré-  
ie  
i se-  
rié-  
e sera  
ondé-  
aire  
par-

ou-  
léci-  
par  
ap-  
ces  
ef-  
blée  
rti-  
rtici-  
pos-  
tion

eu-  
cel-  
ré-

ions  
une

ar-  
con-

bres

- 60 -

mandataire. Les pouvoirs seront annexés au procès-verbal. Toutefois, chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat de représenter un copropriétaire.

7°) - INDIVISION -

En cas d'indivision d'un lot entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter ; faute, par elles, de désigner leur délégué, les convocations seront valablement faites au domicile de l'un quelconque des membres de l'indivision ou aux héritiers ou représentants non dénommés du copropriétaire défunt, à l'ancien domicile réel de celui-ci ou au domicile par lui élu.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, toutes convocations seront valablement adressées à l'usufruitier, comme aussi au bénéficiaire d'un droit d'usage ou d'habitation. En cas de pluralité d'usufruitiers ou de bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation, les stipulations de l'alinéa précédent, relatif à l'indivision, seront également applicables.

8°) - BUREAU -

Il sera formé un bureau composé d'un Président et de deux assesseurs élus par l'Assemblée. Le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'Assemblée, mais en assure le secrétariat, sauf décision contraire de l'Assemblée.

9°) - VOIX -

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

10°) - MODE DE VOTATION -

Le vote aura lieu soit sur appel nominal, soit à bulletin nominatif, soit à main levée, sous réserve, dans ce dernier cas, que soient respectées les dispositions légales concernant l'établissement du procès-verbal visé § 14° ci-après.

- 63 -

- La répartition du coût de ces travaux et de la charge des indemnités allouées aux copropriétaires qui en éprouveraient un préjudice défini conformément aux dispositions de l'article 36 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

- La ventilation des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

- Les modalités de répartition des travaux décidés par l'Assemblée des copropriétaires ainsi que le paiement de la quote-part mise à la charge de chacun seront réglés conformément aux dispositions des articles 32, 33 et 34 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

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

C/ - UNANIMITE -

Toute décision concernant l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, ne pourra être prise qu'à l'unanimité des voix. Il en est de même pour toute surélévation ou construction de bâtiments, par les soins du Syndicat, aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif.

Sous réserve des dispositions des articles 11 et 12 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq aucune modification de la répartition des charges telle qu'elle a été fixée au présent règlement ne pourra être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

13°) - VOTES PARTICULIERS - ASSEMBLEES SPECIALES

Chaque fois que la question mise en discussion dans une Assemblée concernera les parties communes dont seuls certains copropriétaires ont l'usage, seuls les intéressés prendront part à la discussion et aux votes et, sous réserve des dispositions du § 9 ci-dessus, disposeront d'un nombre de voix équivalant à leur quote-part de propriété ou de charges concernant la chose mise en discussion.

Lorsque l'ordre du jour de l'Assemblée ne concernera que certains copropriétaires, ceux-ci pourront être seuls convoqués, mais dans ce cas, l'ordre du jour devra être strictement limitatif.



- 62 -

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

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

- La modification des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

A défaut d'une décision prise à la majorité absolue, une nouvelle Assemblée Générale, réunie sur deuxième convocation, pourra valablement délibérer à la majorité indiquée au § 11 ci-dessus, Si l'ordre du jour de cette nouvelle Assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente Assemblée, le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues au 2ème alinéa du § 5 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées.

*B/ - DOUBLE MAJORITE -*

Pour être valablement adoptées, les résolutions concernant les questions énumérées ci-après, devront être prises à une double majorité comprenant plus de la moitié en nombre des propriétaires et les trois/quarts au moins des voix, sous réserve des dispositions du § 9 ci-dessus, appartenant à l'ensemble des propriétaires présents ou non à la réunion.

- Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés au § 12 A du présent article.

- La modification du présent règlement dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

- Les travaux comportant transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipement déjà existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement ou la création de locaux communs, à condition que ces travaux, présentant un caractère d'amélioration, soient conformes à la destination du présent immeuble.

TABLE DES MATIERES

-----

	<u>Articles</u>	<u>Pages</u>
<u>DEPOT des PIECES du NOTAIRE :</u>		
<i>Origine de propriété</i>		
<i>(Pages jaunes du règlement)</i>		
 <u>CHAPITRE PREMIER</u>		
<i>Dispositions générales .....</i>	I - II	3 - 4
 <u>CHAPITRE DEUXIEME</u>		
<i>DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE :</i>		
<i>- Désignation Générale .....</i>	III	4 à 6
<i>- Division Générale .....</i>	IV	6
<i>- ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et DESCRIPTION DES LOTS .....</i>	V	7 à 9
<i>- ETAT RECAPITULATIF .....</i>	"	9 à 18
<i>Composition des parties privées .....</i>	VI	19 - 20
<i>Composition des parties communes .....</i>	VII	20 à 23
 <u>CHAPITRE TROISIEME</u>		
<i>Droits et obligations des copropriétaires vis-à-vis des parties constituant une propriété privée .....</i>	VIII	23 à 28
<i>Droits et obligations des copropriétaires vis-à-vis des parties constituant une propriété commune .....</i>	IX	29 à 31
<i>Servitudes .....</i>	IX bis	31 - 32
 <u>CHAPITRE QUATRIEME</u>		
<i>C H A R G E S .....</i>	X	32
<i>CHARGES INDIVIDUELLES .....</i>	XI	33
<i>A/ - CHARGES COMMUNES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES SANS EXCEPTION</i>	XII	33 - 34
<i>B1/- CHARGES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES DANS LE BATIMENT TOUR .....</i>	"	34 à 37

- 64 -

Ces convocations seront faites par le Syndic, chaque fois qu'il le jugera nécessaire, ou lorsque la demande lui en sera faite par lettre recommandée, soit par le Conseil, soit par des copropriétaires intéressés par la décision à prendre et représentant au moins le tiers des tantièmes de copropriété ou de charges correspondants.

Les décisions de ces Assemblées particulières obligent l'ensemble des copropriétaires intéressés. Les dispositions relatives à la tenue des Assemblées Générales sont applicables à ces Assemblées particulières.

14°) - PROCES-VERBAUX - COPIES

Conformément à la réglementation en vigueur, il sera dressé procès-verbal de la délibération qui sera signé par les membres du bureau, son Président et son Secrétaire. Les copies à fournir en justice ou ailleurs seront signées par le Syndic.

15°) - OPPOSABILITE

Les décisions régulièrement prises et notifiées obligent tous les copropriétaires, même ceux qui n'ont pas été représentés à l'Assemblée et les incapables.

16°) - DROIT DE LEVER DES COPIES

Les propriétaires pourront toujours demander au Syndic qu'il leur soit délivré, à leurs frais, copies des décisions prises par les assemblées.

P U B L I C I T E  
-----

*Les présentes seront publiées au bureau des Hypothèques compétent.*

*Fait à MARSEILLE*

*Le TREIZE JUIN*

*MIL NEUF CENT SOIXANTE QUATORZE.-*

TABLE DES MATIERES

	<u>Articles</u>	<u>Pages</u>
<u>DEPOT des PIECES du NOTAIRE :</u>		
<i>Origine de propriété</i> <i>(Pages jaunes du règlement)</i>		
 <u>CHAPITRE PREMIER</u>		
Dispositions générales .....	I - II	3 - 4
 <u>CHAPITRE DEUXIEME</u>		
DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE :		
- Désignation Générale .....	III	4 à 6
- Division Générale .....	IV	6
- ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et DESCRIPTION DES LOTS .....	V	7 à 9
- ETAT RECAPITULATIF .....	"	9 à 18
Composition des parties privées .....	VI	19 - 20
Composition des parties communes .....	VII	20 à 23
 <u>CHAPITRE TROISIEME</u>		
Droits et obligations des copropriétaires vis-à-vis des parties constituant une propriété privée .....	VIII	23 à 28
Droits et obligations des copropriétaires vis-à-vis des parties constituant une propriété commune .....	IX	29 à 31
Servitudes .....	IX bis	31 - 32
 <u>CHAPITRE QUATRIEME</u>		
C H A R G E S .....	X	32
CHARGES INDIVIDUELLES .....	XI	33
A/ - CHARGES COMMUNES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES SANS EXCEPTION	XII	33 - 34
B1/- CHARGES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES DANS LE BATIMENT TOUR .....	"	34 à 37

	<u>Articles</u>	<u>Pages</u>
B2/ - CHARGES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES DE BOXES DANS LE GARAGE .....	XII	37
C/ - CHAUFFAGE - EAU CHAUDE SANITAIRE ET EAU FROIDE .....	"	37 - 38
D/ - ELEMENTS D'EQUIPEMENT GENERAL ...	"	38
TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES	"	39 à 46
REGLEMENT DES CHARGES .....	XIII	47 à 50
 <u>CHAPITRE CINQUIEME</u>		
RISQUES CIVILS - ASSURANCES .....	XIV	50 à 53
 <u>CHAPITRE SIXIEME</u>		
SERVICE DE LA COPROPRIETE .....	XV	53
 <u>CHAPITRE SEPTIEME</u>		
S Y N D I C .....	XVI	54 à 56
CONSEIL SYNDICAL .....	XVII	56 - 57
 <u>CHAPITRE HUITIEME</u>		
SYNDICAT DES PROPRIETAIRES ASSEMBLEES GENERALES .....	XVIII	58 à 64

-----