

S.C.I. LA GRANDE CHAUME
LE SAUZE - ENCHASTRAYES

Ensemble Immobilier
" La Grande Chaume"

REGLEMENT DE COPROPRIETE

L' AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX SEPT
Et le Huit Juillet

PARDEVANT Maitre Françoise MEYRAN épouse de Monsieur
Paul BOUSCARLE, notaire à BARCELONNETTE soussigné

A COMPARU

Monsieur Benedetto BENEDETTI, entrepreneur, demeurant
à Pra Loup, commune d'OVERNET FOURS

Agissant en qualité de gérant unique de La Société
Civile Immobilière LA GRANDE CHAUME dont le siège social est
au Sauze commune d'ENCHASTRAYES, régulièrement constituée
aux termes de ses statuts reçu par le notaire soussigné le
seize février mil neuf cent soixante quinze

nommé à cette fonction aux termes de l'article 15 des
statuts et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu
de l'article 16 desdits statuts

LEQUEL, a établi ainsi qu'il suit le règlement de
copropriété d'un ensemble immobilier dénommé " LA
GRANDE CHAUME " à édifier sur un terrain appartenant à la
Société Civile Immobilière La Grande Chaume et situé au Sauze
Commune d'ENCHASTRAYES (Alpes de Haute Provence) d'une conte-
nance de cinquante neuf ares soixante dix centiares.
figurant au cadastre rénové de ladite commune comme suit:

son	N°s	lieudit	contenance
AB	148	Le Sauze	4 40
AB	25	"	12 20
E	48	"	43 10
		Total	59 70

Le tout confrontant

-Au Nord : BARRI

- Au Sud : Le chemin Départemental N° 209

- A l'EST : BARRI et BRONZO

- A l'Oust : Cury et commune d'Enchastrayes

SERVITUDES

La Société Civile Immobilière "La Grande Chaume"
déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autre servitude
sur la propriété ci-dessus désignée que celles pouvant résul-
ter du Plan d'Aménagement des sols de la commune d'ENCHASTRAYES

ORIGINE DE PROPRIETE

La Société Civile Immobilière "La Grande Chaume" est propriétaire du terrain ci-dessus désigné/ savoir :

1°) la parcelle Section AB N° 148 par suite de l'acquisition qu'elle en a faite suivant acte reçu par le notaire soussigné le seize février mil neuf cent soixante quinze de Monsieur Gilbert Henri Camille MENCONI, maçon demeurant au Sauze commune d'ENCHASTRAYES

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de trois cent dix mille francs hors taxe.

Sur ce prix il a été payé comptant et quittancé dans l'acte la somme de deux cent dix mille francs.

Quant au solde soit la somme de cent mille francs, elle a été convertie en l'obligation par la Société acquéreuse de livrer au vendeur un appartement de trois pièces d'une surface de 50 à 55 M2 environ au deuxième étage dans l'angle Sud Ouest du bâtiment devant être édifier.

Audit acte est intervenu Monsieur Ferdinand MENCONI père du vendeur, demeurant à SISTERON, pour renoncer à son action révocatoire résultant de la donation qu'il a faite à son fils de l'immeuble dont il s'agit.

Une expédition de cet acte a été publié au Bureau des Hypothèques de DIGNE le Vingt cinq Mars mil neuf cent soixante quinze Volume 2429 N° 14 et inscription de privilège de vendeur a été prise au même Bureau le deux avril mil neuf cent soixante quinze Volume 601 N° 90 ayant effet jusqu'au seize février mil neuf cent quatre vingt un.

2°) la parcelle Section AB N° 25 par suite de l'acquisition qu'elle en a faite suivant acte reçu par le notaire soussigné le seize février mil neuf cent vingt cinq de Monsieur Honoré Eugène COUTTOLENC agriculteur et Madame Alphonsine Anaïs Paule MAUREL, sans profession son épouse demeurant ensemble au Sauze commune d'ENCHASTRAYES

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

Une expédition de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de DIGNE le vingt cinq mars mil neuf cent soixante quinze Volume 2429 N° 15

3°) la parcelle Section B N° 48 par suite de l'acquisition qu'elle en a faite suivant acte reçu par le notaire soussigné le seize février mil neuf cent soixante quinze de Monsieur Germain Marie André MAURRAS retraité et Madame Hélène Adèle Antoinette Françoise BERTON, sans profession son épouse demeurant ensemble à MARSEILLE 314 Avenue du Prado.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de soixante mille francs converti en l'obligation par la Société acquéreuse de livrer aux vendeurs un appartement de deux pièces de 35 M2 minimum au premier ou au deuxième étage coté sud ainsi qu'une cave dans le bâtiment devant être édifier.

Une expédition de cet acte a été publié au bureau des hypothèques de DIGNE le vingt cinq mars mil neuf cent soixante quinze Volume 2429 N° 16, et inscription de privilège de vendeur de vendeur a été prise au même Bureau le deux avril mil neuf cent soixante quinze Volume 601 N° 91, ayant effet jusqu'au seize février mil huit cent quatre vingt un.

REGLEMENT DE COPROPRIETE
=====

Titre préliminaire - Objet

ARTICLE PREMIER - Le présent règlement est établi en conformité des dispositions de la loi du 10 Juillet 1965 et du décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967, fixant les statuts de la copropriété des immeubles bâtis, à l'effet de :

- Déterminer les " Parties Privatives" affectées à l'usage exclusif collectif des propriétaires
- D'établir les droits et obligations des copropriétaires tant dans les parties communes que dans les parties privatives
- De préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges aux quels son application pourrait donner lieu.

Une copie du présent règlement de copropriété sera délivrée à chaque copropriétaire

Le présent règlement et ses annexes seront déposés et publiés au Bureau des Hypothèques de DIGNE

Il en sera de même de tous actes modificatifs ultérieurs.

PREMIERE PARTIE - DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

TITRE I - DESIGNATION

ARTICLE DEUXIEME - Le présent règlement de copropriété s'applique à un ensemble immobilier à édifier sur le terrain ci-dessus désigné.

Il comprendra les immeubles suivants :

I - Un immeuble collectif dénommé " BATIMENT A " comprenant quatre niveaux en sous-sol, un rez de chaussée, quatre étages et deux niveaux de combles, soit onze niveaux.

Ledit immeuble situé dans l'angle sud-est du terrain

II - Un immeuble collectif dénommé "BATIMENT B" comprenant quatre niveaux en sous sol, un rez de chaussée, quatre étages et deux niveaux de combles, soit onze niveaux

Ledit immeuble situé dans l'angle sud-ouest du terrain.

III- Un ensemble de garages -----, situé entre les BATIMENTS A et B.

PLANS

Est demeuré annexé aux présentes un plan de masse sur lequel figure l'emplacement respectif des BATIMENTS A et B ainsi que de l'ensemble de parking

TITRE II - COPROPRIETE GENERALE

Le présent règlement, avec tous ses articles, régit la copropriété existant entre les différents immeubles énumérés ci-dessus et considérés comme copropriétaires distincts, soit :

- 1) L'immeuble collectif BATIMENT A
- 2) L'immeuble collectif BATIMENT B
- 3) l'ensemble de garages

Etant entendu que pour chacun des collectifs la réglementation de leur copropriété intérieure sera établie par acte séparé, par division de lots

DISTINCTION ENTRE PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES GENERALES

ARTICLE 3 - Définition des parties communes générales

Les "parties communes générales" sont celles qui sont

affectées à l'usage et à l'utilité des trois copropriétaires désignés ci-dessus.

Elles comprennent notamment :

La totalité du sol, c'est à dire l'ensemble du terrain en ce compris le sol des parties construites, des cours et jardins. Les voies, accès, parkings non privatifs, espaces verts, éclairage public, réseaux d'égouts, d'eau et autres.

ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES

ARTICLE 4 -

Sont accessoires aux parties communes générales :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes ou d'en affouiller le sol.
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours et jardins constituant des parties communes
- le droit d'affouiller de tels cours ou jardins.
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes

communes

ARTICLE 5 -

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

ARTICLE 6 -

Les parties privatives sont constituées par les bâtiments eux-mêmes et tout ce qu'ils contiennent.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET TABLEAU RECAPITULATIF

ARTICLE 7 - Désignation des lots

Cet ensemble immobilier fait l'objet de TROIS LOTS La désignation de ces lots est établie ci-après.

Elle comprend pour chacun d'eux l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son ou ses propriétaires et une quote part indivise des parties communes générales. Cette quote part est exprimée en millièmes.

LOT NUMERO UN

Un immeuble collectif " BATIMENT A " comportant onze niveaux avec ses équipements privés et communs - comprenant les QUATRE CENT QUATRE VINGT/MILLIEMES des parties communes générales en ce compris le sol..... 480

LOT NUMERO DEUX

Un immeuble collectif " BATIMENT B " comportant onze niveaux avec ses équipement privés et communs - comprenant les QUATRE CENT QUATRE VINGT/MILLIEMES DES parties communes en ce compris le sol 480

LOT NUMERO TROIS

Un ensemble de garages comportant trois niveaux avec ses équipement privés et communs - comprenant les QUARANTE /MILLIEMES des parties communes générales en ce compris le sol..... 40

TOTAL : MILLE/MILLIEMES 1 000

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif ci-après, établi conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955 modifié par le décret le décret n° 59-90 du 7 janvier 1959 portant application du décret N° 55-22 du 4 Janvier 1955.

Numéro	Designation	Millièmes de copropriété du sol et des parties communes générales	Charges en cent/millièmes
UN	BATIMENT A	480	48 000
DEUX	BATIMENT B	480	48 000
TROIS	Parkings	40	4 000
TOTAUX		1 000	100 000

DEUXIEME PARTIE - DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

USAGE DES IMMEUBLES

ARTICLE 8 - Usage des parties privatives

Chacun des copropriétaires aura en ce qui concerne les immeubles lui appartenant exclusivement

le droit d'en jouir et d'en disposer comme une chose 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 ou la bonne marche des parties communes. Il est expressément stipulé que chacun des copropriétaires sera responsable à l'égard des autres des conséquences de ses fautes et négligences ou de celles des personnes dont il répond à un titre quelconque.

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semble la disposition intérieure de ses locaux mais pour la bonne harmonie de la propriété il ne devra rien faire qui puisse changer l'aspect extérieur de celle-ci. Les portes d'entrée, fenêtres, balcons, persiennes, garde-corps devront rester dans leurs formes et couleurs primitives.

Le séchage du linge aux fenêtres ou sur les parties collectives et d'une manière générale toute utilisation des espaces libres contrairement à la bonne tenue de l'immeuble sont interdits.

Sont également interdits le stationnement des voitures dans les espaces verts, voies et allées qui devront toujours rester libres pour permettre la circulation des véhicules et notamment des services de sécurité.

Chacun des copropriétaires pourra aliéner comme bon lui semblera les parties privées qu'il possède et le droit de copropriété dans les parties communes qui y est attaché.

Le fractionnement ou la division d'un lot affecté à l'habitation, division autre que celles prévues tant dans le présent titre général que dans ceux intéressant chaque immeuble collectif ne pourra être effectué que dans les conditions prévues à l'article 20 ci-dessous.

Tout copropriétaire provoquant par son activité une augmentation de primes d'assurance au delà du taux habituellement exigé pour la simple habitation sera tenu de supporter la charge ainsi imposée aux autres copropriétaires.

ARTICLE NEUVIEME/ Usage des Parties Communes-

I-Chacun des copropriétaires, pour la jouissance des locaux privés lui appartenant, pourra user librement des parties communes, sauf à respecter leur destination et à ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

II-Toutes les parties communes, notamment les passages, entrées, vestibules, escaliers et couloirs, devront être libres en tout temps, en conséquence, il ne pourra être déposé un objet quelconque dans les parties communes de la propriété.

III-Aucun recours ne pourra être exercé contre le syndicat des copropriétaires en cas de vol ou de détérioration d'objets, quelconques, momentanément déposés en quelque endroit que ce soit, des parties communes, de même qu'en cas de cambriolage dans les appartements. Le syndicat ne pourra encourir de responsabilité au cas où un occupant jugerait à propos de laisser les clefs de son appartement au gardien qui, dès lors, serait considéré comme son mandataire de même aucune responsabilité ne peut incomber au syndicat à raison de menus travaux que le gardien peut effectuer pour le compte d'un copropriétaire ou occupant qui assurera seul les risques de cette situation.

IV-Aucun recours ne pourra être intenté contre le syndicat des copropriétaires en cas d'arrêt pour quelque cause que ce soit, dans le fonctionnement d'un service commun.

ARTICLE DIXIEME/ Usage des garages, boxes et parkings-

En outre des droits et obligations prévus au présent titre, les copropriétaires des garages sont soumis aux dispositions ci-après:

1°)-Il ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou autre matière inflammable qu'en quantité autorisée par les règlements en vigueur.

2°)-L'emploi de trompes et avertisseurs ne sera permis que pour l'entrée et la sortie des voitures. Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et des arrivées.

ARTICLE ONZIEME/ Caractère de Servitude à perpétuité des dispositions du présent titre I-

Les dispositions qui précèdent et qui déterminent les droits et obligations des copropriétaires relative ment aux parties communes et aux parties privées de la propriété, constituent des servitudes qui subsiste ront à perpétuité, sauf l'application des articles 703 à 710 du Code Civil. Aucun propriétaire ne pourra par dérogation de l'article 815 du Code Civil, deman der la licitation des parties communes.

CHARGES COMMUNES GENERALES ET PARTICULIERES DE LA COPROPRIETE-

ARTICLE DOUZIEME/Charges Générales-

Les charges communes à l'ensemble des coproprié taires comprennent notamment:

Les impôts communs, c'est à dire ceux qui sont affé rents aux sols aux batiments qui sont parties com munes générales et même ceux afférents aux "parties privatives" tant que, en ce qui concerne ces derniers, le service des contributions directes ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires.

Les salaires des préposés à la copropriété et ses accessoires.

Les dépenses afférentes aux clôtures du terrain aux entrées communes, à leurs portes, et décoration, aux locaux des services communs, transformateurs, compteurs, poubelles, branchements et canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, d'égouts,

Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble, pour les travaux intéressant toute la propriété.

Les primes d'assurances des services communs à l'ensemble des copropriétaires.

Les ustensiles matériel et fournitures d'entre tien général.

ARTICLE TREIZIEME/ Répartition des Charges-

Conformément à l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de parti ciper aux charges entraînées par les services col lectifs et les éléments d'équipement commun en fonc tion de l'utilité que ces services et éléments présen tent à l'égard de chaque lot.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 de la loi.

En conséquence la répartition des charges a été établie dans le tableau dressé en fin de l'article 7 des présentes.

ARTICLE QUATORZIEME - Contributions aux charges

La contribution de chacun des copropriétaires dans les charges communes est due même en l'absence de toute occupation.

ARTICLE QUATORZE bis - Conditions particulières

1°) Jusqu'à ce que les trois bâtiments soient achevés les copropriétaires n'auront aucun recours contre la S.C.I. pour raison de passage de camions ou engins et pour nuisances occasionnées par les travaux en cours.

2°) La distance entre les Bâtiments A et B, portée à titre indicatif sur le plan masse, pourra subir une variation de dix pour cent (10%) par rapport aux cotes prévues

3°) Il n'y aura pas de conciergerie dans l'ensemble immobilier.

4°) Les ordures ménagères du BATIMENT A seront sorties par la BATIMENT B

5°) Les copropriétaires du BATIMENT A et du BATIMENT B auront droit d'accès et de passage par le Bâtiment de garages et réciproquement les propriétaires du bâtiment de garages auront accès par les sous-sols des BATIMENTS A et B.

ARTICLE QUINZIEME/ Règlement des Charges - Fonds de Prévoyance - Garanties-

Les copropriétaires verseront au syndic, le jour de leur entrée en jouissance, une provision qui sera fixée par la première assemblée générale.

Le syndic fera de nouveaux appels de fonds trimestriellement les quinze janvier, avril, juillet, octobre de chaque année,

Il demandera une provision spéciale pour l'achat du combustible au moment qu'il jugera le plus propice pour faire cet achat. Celui-ci devra avoir lieu avant le premier septembre.

Il produira annuellement, dans le courant du premier trimestre et au plus tard quinze jours avant l'assemblée générale annuelle des copropriétaires, la justification de ses dépenses de l'année précédente.

Les provisions demandées par le syndic devront être versées par les copropriétaires dans le mois de la demande. Passé ce délai, les retardataires

devront payer dans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, une pénalité de retard fixée à un pour cent par mois de retard. Tout mois commencé sera compté en entier. Cette pénalité ne pourra excéder la moitié de la somme demandée.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra en outre, décider la création d'un fonds de prévoyance destiné à faire face à des réparations ou travaux importants (par exemple la réfection de la toiture) l'assemblée déterminera dans ce cas, le montant de la somme à mettre en réserve, les dates auxquelles les copropriétaires devront acquitter leur part proportionnelle et l'emploi provisoire qui devra en être fait.

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provisoire ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot, elles bénéficient en outre du privilège prévu par l'article 2192-1er du Code Civil en faveur du bailleur, le tout conformément à l'article 19 de la loi du 10 Juillet 1965.

MUTATION DE PROPRIETE - HYPOTHEQUE - MODIFICATION
DES LOTS -

ARTICLE SEIZIEME/ Mutation entre Vifs-

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 syndicat 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.

Avant l'établissement de tout acte réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, le syndicat doit adresser au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui cède son droit, un état daté, qui en vue de l'information des parties, indique d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes:

1°)-Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat.

2°)-Eventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

A défaut par le vendeur de présenter au notaire un certificat du syndicat, ayant moins de trois mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, l'acquéreur doit donner avis de mutation au syndicat par lettre recommandée avec avis de réception.

Avant l'expiration du délai de huit jours à compter de la réception, de cet avis, le syndicat peut former au domicile élu par l'acquéreur, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement de la créance du syndicat.

L'opposition doit, à peine de nullité, énoncer le montant et les causes de la créance et contenir 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 le délai sus-indiqué.

ARTICLE DIX SEPTIEME/ Mutation par décès-

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droits doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre les héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du notaire rédacteur de l'acte, contenant les noms, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions de l'article 18 ci-dessous sont applicables.

ARTICLE DIX HUITIEME/ Election de domicile-

En toute hypothèse, le nouveau copropriétaire est tenu de faire une élection de domicile dans la notification constatant la mutation de propriété intervenue à son profit.

Les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 Juillet 1965 sont valablement faites au dernier domicile notifié par le syndic.

ARTICLE DIX NEUVIEME/ Hypothèques-

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles 44 et 45 du présent règlement. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les conditions prévues à l'article 44 et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 juillet 1930.

Il sera tenu en outre d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions de l'article 47 ci-après.

Il ne sera dérogé à ses règles qu'en cas d'emprunt contracté au Comptoir des Entrepreneurs et au Crédit Foncier de France ou au Crédit Foncier Communal d'Alsace-Lorraine, dont la législation spéciale et les statuts devront être respectés.

ARTICLE VINGTIEME/ modification des lots-

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

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées, sera par application de l'article 12 de la loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés conformément à l'article 24 de ladite loi.

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

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

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

De même en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro, toutefois la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si les lots réunis ne sont pas grevés lors de la publication de l'acte modificatif de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

TROISIEME PARTIE - ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

TITRE PREMIER/ SYNDICAT

Section I - Syndicat - Fonctionnement-

ARTICLE VINGT UN/ Constitution - Objet - Qualités-

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

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

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

ARTICLE VINGT DEUX/ Fonctionnement-

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

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

Il a pour dénomination:

"Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier "LA GRANDE CHAUME".

Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que les locaux composant l'ensemble appartiendront à plusieurs copropriétaires différents.

Ce syndicat prendra fin si la totalité de l'ensemble vient à appartenir à une seule personne.

Son siège est dans l'immeuble ou en tout autre lieu choisi par l'assemblée des copropriétaires.

Section II - Assemblée Générale des Copropriétaires-

ARTICLE VINGT TROIS/ Première Réunion-

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle la moitié au moins des lots se trouvera appartenir à des propriétaires différents.

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic définitif et fixera le chiffre de sa rémunération. Elle nommera également un syndic suppléant.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale sur convocation du syndic.

ARTICLE VINGT QUATRE/ Convocation-

Le syndic convoquera l'assemblée générale des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an, dans le courant du premier trimestre.

Si le syndic n'a pas convoqué le trente et un mars au plus tard l'assemblée générale annuelle, ci dessus prévue, celle-ci pourra être valablement convoquée par le conseil syndical, ou par l'un quelconque des copropriétaires.

Le syndic devra, en outre, convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite soit par des copropriétaires représentant au moins le quart de l'ensemble des voix, soit par le

Président du conseil syndical, s'il en existe un.

La demande doit être adressée au syndic par lettre recommandée avec avis de réception.

Faute par le syndic de réunir l'assemblée, celle-ci est valablement convoquée par le Président du Conseil Syndical, après une mise en demeure notifiée au syndic et restée infructueuses pendant plus de huit jours.

Lorsqu'il n'existe pas de conseil syndical ou que le Président de ce dernier ne procède pas à la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 Mars 1967,

Les convocations seront adressées au copropriétaire par lettres recommandées envoyées à leur domicile ou à un domicile par eux élu dans ladite mise-en demeure et mises à la poste

....., au moins quinze jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai sera réduit à huit jours. Ces lettres indiqueront le lieu, la date l'heure de la réunion et l'ordre du jour de l'as-

semblée. Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans les délais sus-indiqués. Elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé.

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 faire connaître l'indivision et de désigner leur délégué les convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien copropriétaire ou au domicile par lui élu.

Section III- Tenues des Assemblées - Voix - Majorité- Quorum -

ARTICLE VINGT CINQ/ Lieu de réunion-

L'assemblée générale se réunit, soit dans l'immeuble soit au cabinet du syndic, sauf modification décidée par les copropriétaires votant comme il sera dit à l'article 30 § II du présent règlement.

ARTICLE VINGT SIX/ Présidence - Bureau - Feuille de Présence-

L'assemblée est présidée par le copropriétaire présent et acceptant, possédant ou représentant pour son compte ou comme mandataire le plus grand nombre de quotes parts de copropriété. En cas d'égalité, la désignation du Président a lieu au moyen d'un tirage au sort.

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

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

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée présents ou acceptants qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quotes parts de copropriété tant en leur nom que comme mandataire.

Le bureau désigne un secrétaire qui peut être choisi en dehors des copropriétaires.

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les noms et domiciles des copropriétaires présents ou représentés, le nombre des quotes-parts de copropriété possédées par chacun d'eux et les quotes-parts qui leur incombent dans les diverses charges, le nombre de voix dont ils disposent. Cette feuille est certifiée par le bureau. Elle est déposée au cabinet du syndic et doit être communiquée à tout copropriétaire le requérant.

ARTICLE VINGT SEPT/ Représentation des copropriétaires-

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. En outre, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires.

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

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

ARTICLE VINGT HUIT/ Modalités des délibérations- Procès Verbaux-

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour porté sur les convocations.

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 délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par les membres du bureau.

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

ARTICLE VINGT NEUF/ Nombre de voix des copropriétaires-

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

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

Lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales définies aux articles du présent règlement, seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges peuvent voter.

Chacun d'eux disposant d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans les dépenses.

ARTICLE TRENTE/ Majorités-

Les décisions sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés ayant en vertu du présent règlement, le droit de prendre part au vote sur la résolution considérée.

Les décisions entrant dans les prévisions des articles 25 et 26 de la loi du 10 Juillet 1965 seront prises dans les conditions respectivement prévues par chacun de ces textes, lesquels seront ainsi conçus:

1°)-Article 25- Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires, les décisions concernant:

a)- Toutes délégations du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent.

b)- L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conforme à la destination de celui-ci.

c)- La désignation, la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical.

d)- Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de dispositions 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.

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

f)-La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 13 ci-dessus, rendue nécessaires par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent article, une nouvelle assemblée générale statue dans les conditions prévues à l'article 24.

2°)-Article 26- Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix les décisions concernant:

a)-Les actes d'acquisition immobilière et les actes des dispositions autres que ceux visés à l'article 25d

b)-La modification ou éventuellement l'établissement du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance l'usage et l'administration des parties communes.

c)-Les travaux comportant transformations, additions ou améliorations à l'exception de ceux visés à l'article 25e ci-dessus.

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

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

ARTICLE TRENTE UN/ Effets des décisions-

Les décisions régulièrement obligent tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'ont pas été représentés à la réunion. Elles sont notifiées au non présents et aux dissidents au moyen d'une copie du procès-verbal de l'assemblée, certifiée par le syndic et qui leur est adressée sous pli recommandé ou remise contre récépissé.

TITRE II - SYNDIC

ARTICLE TRENTE DEUX/ Nomination-

Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires. Il peut être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Il est rééligible.

ARTICLE TRENTE TROIS/ Rémunération -- Durée des Fonctions--

L'assemblée générale fixe la rémunération du syndic et détermine la durée de ses fonctions. Cette durée ne peut être supérieure à trois ans.

ARTICLE TRENTE QUATRE/ Démission--

Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en avertir les copropriétaires au moins trois mois à l'avance.

ARTICLE TRENTE CINQ/ Vacances de l'Emploi--

En cas de vacances de l'emploi, ses fonctions seront assurées soit par le syndic suppléant, désigné par l'assemblée générale, soit à défaut, par le copropriétaire représentant le plus grand nombre de quotes-parts de copropriété, sans qu'il soit fait état des lots appartenant indivisément à plusieurs personnes.

ARTICLE TRENTE SIX/ Mission du Syndic--

Le syndic est chargé:
D'assurer l'exécution de dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale.

D'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation à sa garde et à son entretien, et en cas d'urgence de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde du dit immeuble.

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

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

Le syndic agira dans les conditions définies par le décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967.

ARTICLE TRENTE SEPT/ Substitution--

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

ARTICLE TRENTE HUIT/ Délégation de Pouvoirs--

L'assemblée générale statuant à majorité prévue prévue par l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 peut autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

ARTICLE TRENTE NEUF/ Empêchement - Carence-

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

TITRE III- CONSEIL SYNDICAL-

ARTICLE QUARANTE/ Conformément à l'article 21 de la loi du 10 Juillet 1965, un conseil syndical peut à tout moment être institué en vue d'assister le syndicat et de contrôler sa gestion. Il agira conformément aux prescriptions édictées par le décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967.

Les membres de ce conseil, choisis obligatoirement parmi les copropriétaires, sont élus pour trois ans par l'assemblée générale, ils sont rééligibles et leurs fonctions sont gratuites. Ils peuvent être révoqués par l'assemblée générale.

Le conseil syndical élit un président, il se réunit à la demande du président au moins une fois par semestre, il peut être en outre réuni à la demande de l'un de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec accusé de réception, elles contiennent l'ordre du jour de la réunion.

Les décisions du conseil syndical sont prises à la simple majorité à condition que la moitié au moins des membres soient présents ou représentés.

Le conseil syndical présente chaque année à l'assemblée générale un rapport sur son activité et les avis qu'il a donné au syndic.

ARTICLE IV- CONSTITUTION DE SYNDICAT SECONDAIRE-

Les copropriétaires dont les lots composent l'un des bâtiments pourront, réunis en assemblée générale décider aux conditions de majorité prévues à l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, la constitution entre eux d'un syndicat secondaire.

Ce syndicat a pour objet, d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du présent règlement de copropriété.

Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile. Il fonctionne dans les conditions prévues par la loi du 10 Juillet 1965 et le décret du 17 Mars 1967. Il est représenté au conseil syndical principal s'il en existe un.

TITRE V-

ARTICLE QUARANTE UN/ ASSURANCES-

Le syndicat est assuré contre:

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

2°)-Le recours des voisins et le recours des locataires.

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

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

Les copropriétaires qui estimeraient insuffisants les assurances ainsi décidées pourront toujours souscrire en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieront seuls les primes mais auront seuls le droit à l'indemnité à laquelle elles pourraient donner lieu.

ARTICLE QUARANTE DEUX/

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

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

ARTICLE QUARANTE TROIS/

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux. Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis à vis des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

ARTICLE QUARANTE QUATRE/

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