

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION  
=====

CHAPITRE I

OBJET DU REGLEMENT

Article 1er -

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, dans le but :

1° - D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble ;

2° - De déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire ;

3° - De fixer les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'immeuble tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes ;

4° - 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 communes dont les diverses catégories sont également définies dans le présent règlement ;

5° - De préciser les conditions dans lesquelles le règlement pourra être modifié et comment seront réglées les difficultés auxquelles son application pourra donner lieu.

Ce règlement de copropriété et toutes les modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues aux articles 103 et 104 ci-après, seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants-droit et leurs ayants-cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le Code Civil, pour les nus-propriétaires et usufruitiers, et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Le présent règlement et les pièces y annexées seront déposés au rang des minutes de la S.C.P.  
"André-Michel BARDE, Jacques REUTIN, Albert LAGRIFFOUL,

André-Jean LANSAC, Bernard PAGEOT", titulaire d'un Office Notarial à la résidence de ROYAN (17), avec bureaux à LA TREMBLADE et à GEMOZAC (17), en vue de leur publication au bureau des Hypothèques de Marennnes.

Il en sera de même de tous actes modificatifs ultérieurs.

## CHAPITRE II

### DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

#### I - DESIGNATION -

##### Article 2 -

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble sis à ROYAN (17), à l'angle du Boulevard Frédéric Garnier, où il porte le n° 56, de l'Avenue de la Grande Plage et de l'Avenue du Parc.

Cet immeuble est cadastré en section A.M., sous le n° 506, pour une contenance de dix neuf ares soixante douze centiares (19 a 72 ca), et il comprend :

1° - Un corps de bâtiments à usage mixte, c'est-à-dire, partie à usage commercial, et partie à usage d'habitation, élevé sur rez-de-chaussée de cinq (5) étages ;

2° - Deux parcelles de terrain, sur lesquelles pourront être édifiés deux bâtiments devant comprendre tous deux :

Sous-sol, rez-de-chaussée et cinq étages.  
Blockhaus sur l'une des parcelles.  
Cour au milieu.

#### II - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION -

##### Article 3 -

L'ensemble ci-dessus désigné est divisé en quatre vingts lots (80).

La désignation ci-après de ces lots comporte, pour chacun d'eux, l'indication des parties faisant l'objet d'une propriété exclusive (parties privatives) ainsi que de la quote-part y attachée dans la propriété indivise des parties communes. Cette quote-part est exprimée en cent millièmes (100 000èmes).

Il est ici fait observer que les numéros contenus dans cette désignation après l'indication du numéro du lot se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés à l'exclusion de tous autres et notamment de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes de ces locaux.

Ces lots comprennent :

LOT NUMERO 1

Un local à usage de réserve, situé au rez-de-chaussée, à l'extrémité Ouest du bâtiment, et en façade sur le Boulevard Garnier, avec accès par la Cour anglaise en façade.

- Et les cent dix neuf / cent millièmes des parties communes générales, ci....

119

- Et les vingt cinq / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....

25

LOT NUMERO 2

Un local à usage de réserve, situé au rez-de-chaussée, contigu au précédent et à l'Est, en façade sur le Boulevard Garnier, avec accès soit par la cour anglaise en façade, soit par l'aire de circulation.

- Et les cent quarante sept / cent millièmes des parties communes générales...

147

- Et les trente et un / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....

31

LOT NUMERO 3

Un local à usage de réserve, situé au rez-de-chaussée, contigu au précédent et à l'Est, en façade sur le Boulevard Garnier, avec accès par la cour anglaise en façade.

- Et les cent quarante sept / cent millièmes des parties communes générales...

147

- Et les trente et un / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....

31

LOT NUMERO 4

Un local à usage de réserve, situé au rez-de-chaussée, contigu au précédent et à l'Est, en façade sur le boulevard Garnier, avec accès soit par la cour anglaise en façade, soit par l'aire de circulation.

- Et les cent quarante sept / cent millièmes des parties communes générales,..

147

- Et les trente et un / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....

31

LOT NUMERO 5

Un local à usage de réserve, situé au rez-de-chaussée, contigu au précédent et à l'Est, en façade sur le boulevard Garnier, avec accès par l'aire de circulation.

A reporter.....

560

118

Report.....	560	118
- Et les cent quarante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	147	
- Et les trente et un / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci....		31
<u>LOT NUMERO 6</u>		
Un emplacement de stationnement, situé au rez-de-chaussée, contigu au lot n° 5 et à l'Est.		
- Et les cent quarante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	147	
- Et les trente et un / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci....		31
<u>LOT NUMERO 7</u>		
Un emplacement de stationnement, situé au rez-de-chaussée, contigu au précédent et à l'Est.		
- Et les cent quarante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	147	
- Et les trente et un / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci....		31
<u>LOT NUMERO 8</u>		
Un emplacement de stationnement, situé au rez-de-chaussée, contigu au local technique, et à l'Est.		
- Et les cent quarante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	147	
- Et les trente et un / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci....		31
<u>LOT NUMERO 9</u>		
Un emplacement de stationnement, situé au rez-de-chaussée, contigu au précédent et à l'Est.		
- Et les cent quarante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	147	
- Et les trente et un / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci....		31
<u>LOT NUMERO 10</u>		
Un local à usage de lingerie, situé au rez-de-chaussée, contigu au lot n° 9, et à l'Est avec accès soit par la cour anglaise, en façade, soit par le couloir à l'extrémité Est du bâtiment.		
- Et les deux cent vingt / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	220	
- Et les quarante six / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci....		46
<u>LOT NUMERO 11</u>		
Un emplacement de stationnement, situé au rez-de-chaussée, à l'extrémité Est de l'aire de circulation.		
- Et les cent quarante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	147	
- Et les trente et un / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci....		31
A reporter.....	1.662-	35c

Report.....	1.662	350
<u>LOT NUMERO 12</u>		
Un local à usage de cave, situé au rez-de-chaussée, contigu au Nord à la cage d'escalier à l'Est du bâtiment.		
- Et les quarante six / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	46	
- Et les dix / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		10
<u>LOT NUMERO 13</u>		
Un local à poubelles, situé au rez-de-chaussée contigu au lot 12 et au Nord.		
- Et les vingt sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	27	
- Et les six / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		6
<u>LOT NUMERO 14</u>		
Un local à usage de réserve, situé au rez-de-chaussée, en bout du couloir et contigu à la cage d'escalier au Nord du bâtiment.		
- Et les soixante quatre / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	64	
- Et les quatorze / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		14
<u>LOT NUMERO 15</u>		
Un local à usage de réserve, situé au rez-de-chaussée, contigu et à l'Ouest du lot n° 14.		
- Et les soixante treize / cent millièmes des parties communes, ci.....	73	
- Et les quinze / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		15
<u>LOT NUMERO 16</u>		
Un local à usage de cave, situé au rez-de-chaussée, de l'autre côté du couloir et face au lot n° 13.		
- Et les quarante six / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	46	
- Et les dix / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		10
<u>LOT NUMERO 17</u>		
Un local à usage d'atelier, situé au rez-de-chaussée, contigu au précédent et au Midi.		
- Et les soixante treize / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	73	
- Et les quinze / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		15
A reporter.....	1.991	420

Report.....	1.991	420
<u>LOT NUMERO 18</u>		
Un emplacement de stationnement, situé au rez-de-chaussée, à l'Ouest de la chaufferie.		
- Et les cent quarante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	147	
- Et les trente et un / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		31
<u>LOT NUMERO 19</u>		
Un emplacement de stationnement, situé au rez-de-chaussée, contigu et à l'Ouest du précédent.		
- Et les cent quarante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	147	
- Et les trente et un / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		31
<u>LOT NUMERO 20</u>		
Un emplacement de stationnement, situé au rez-de-chaussée, face au lot n° 7 par rapport à l'aire de circulation.		
- Et les cent quarante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	147	
- Et les trente et un / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		31
<u>LOT NUMERO 21</u>		
Un emplacement de stationnement, situé au rez-de-chaussée, contigu et à l'Ouest du précédent.		
- Et les cent quarante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	147	
- Et les trente et un / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		31
<u>LOT NUMERO 22</u>		
La jouissance privative et exclusive de la cour anglaise au Nord du lot n° 21.		
- Et les quatre vingt douze / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	92	
- Et les dix neuf / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		19
<u>LOT NUMERO 23</u>		
Un local à usage de remise, situé au rez-de-chaussée, contigu et à l'Ouest du lot n° 22.		
- Et les deux cent vingt neuf / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	229	
- Et les quarante huit / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		48
A reporter.....	2.900	611

Report.....	2.900	61
<u>LOT NUMERO 24</u>		
Un local toilettes, avec deux water-closets, situé au rez-de-chaussée, contigu et au Midi du lot n° 23.		
- Et les trente sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	37	
- Et les huit / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		8
<u>LOT NUMERO 25</u>		
Un local toilettes, avec un water-closet, situé au rez-de-chaussée, contigu et au Midi du lot n° 24.		
- Et les vingt sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	27	
- Et les six / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		6
<u>LOT NUMERO 26</u>		
Une cabine téléphonique, située au rez-de-chaussée, face au lot n° 25.		
- Et les quatre / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	4	
- Et un / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		1
<u>LOT NUMERO 27</u>		
Une chambre, située au rez-de-chaussée, à l'extrémité Nord Ouest du bâtiment.		
- Et les cent quatre vingt trois / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	183	
- Et les trente neuf / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		39
<u>LOT NUMERO 28</u>		
Une chambre, située au rez-de-chaussée, contigu et au Midi du Lot n° 27.		
- Et les cent trente huit / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	138	
- Et les vingt neuf / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		29
<u>LOT NUMERO 29</u>		
Un local à usage de débarras, situé au rez-de-chaussée, contigu et à l'Est du lot n° 28.		
- Et les dix huit / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	18	
- Et les quatre / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		4
A reporter.....	3.307	698

Report.....	3.307	698
<u>LOT NUMERO 30</u>		
Un local à usage de débarras, situé au rez-de-chaussée, contigu et au Nord du lot n° 29.		
- Et les neuf / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	9	
- Et les deux / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		2
<u>LOT NUMERO 31</u>		
Un bar, situé au premier étage, à l'extrémité Ouest du bâtiment.		
- Et les mille cent quatre vingt douze / cent millièmes des parties communes générales, ci	1.192	
- Et les deux cent cinquante et un / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		25A
<u>LOT NUMERO 32</u>		
Divers locaux à usage de restaurant, situés au premier étage, comprenant :		
L'aile Est du bâtiment.		
Et la salle à manger en façade sur le Boulevard Garnier.		
- Et les quatre mille trois cent cinquante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	4.357	
- Et les neuf cent seize / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci...		916
<u>LOT NUMERO 33</u>		
Un salon, situé au premier étage, avec escalier extérieur privatif donnant sur la cour intérieure.		
- Et les trois cent vingt et un / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	321	
- Et les soixante huit / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci...		68
<u>LOT NUMERO 34</u>		
Un local à usage de toilettes, situé au premier étage, avec deux lavabos et trois water-closets, contigu et à l'Ouest du lot n° 33.		
- Et les cent dix neuf / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	119	
- Et les vingt cinq / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci...		25
<u>LOT NUMERO 35</u>		
Un local à usage de toilettes, situé au premier étage, avec un lavabo, un water-closet et trois urinoirs, contigu et à l'Ouest du lot n° 34.		
A reporter.....	9.305	1960



Report.....	9.305	1.960
- Et les cent dix neuf / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	119	
- Et les vingt cinq / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci..		25
<u>LOT NUMERO 36</u>		
Un petit local à usage de vestiaire, situé au premier étage, contigu et à l'Ouest du lot 35.		
- Et les vingt sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	27	
- Et les six / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		6
<u>LOT NUMERO 37</u>		
Un local à usage de débarras, situé au premier étage, face au lot n° 36.		
- Et les trente sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	37	
- Et les huit / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		8
<u>LOT NUMERO 38</u>		
Un bureau de réception, situé au premier étage, au fond du hall, face à la porte d'entrée du bâtiment.		
- Et les quarante six / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	46	
- Et les dix / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		10
<u>LOT NUMERO 39</u>		
Un salon, situé au premier étage, dans la partie en saillie au Nord du bâtiment.		
- Et les trois cent quatre vingt cinq / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	385	
- Et les quatre vingt un / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ..		81
<u>LOT NUMERO 40</u>		
Une cabine téléphonique, située au premier étage, au fond du hall, séparée du lot n° 38 par les quatre premières marches de l'escalier intérieur central.		
- Et les vingt sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	27	
- Et les six / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		6
<u>LOT NUMERO 41</u>		
Un bureau avec sec-rétariat adossé, le tout situé au premier étage et contigu et au Nord du lot n° 31.		
- Et les deux cent vingt neuf / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	229	
- Et les quarante huit / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A" ..		48
A reporter.....	10.175	2.144

Report.....

10.175 2.144

LOT NUMERO 42

Une unité hôtelière, située au deuxième étage, à l'extrémité Ouest du bâtiment et en façade sur le boulevard Garnier, comprenant :

Balcon donnant sur l'Avenue de la Grande Plage, et jouissance privative et exclusive de la terrasse formant toit de partie du lot n° 31.

Accès par le lot n° 53.

- Et les sept cent quatre vingts / cent millièmes des parties communes générales, ci...

780

- Et les cent soixante quatre / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....

164

LOT NUMERO 43

Une unité hôtelière, située au deuxième étage, en façade sur le boulevard Garnier, contigüe et à l'Est du lot n° 42, et comprenant  
Entrée, studio, salle de bains et water-closet.

Accès par le lot n° 53.

- Et les sept cent seize / cent millièmes des parties communes générales, ci.....

716

- Et les cent cinquante / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A".

150

LOT NUMERO 44

Une unité hôtelière, située au deuxième étage, en façade sur le boulevard Garnier, contigüe et à l'Est du lot n° 43, et comprenant :

Entrée, studio, salle de bains et water-closet.

- Et les sept cent seize / cent millièmes des parties communes générales, ci.....

716

- Et les cent cinquante / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A".

150

LOT NUMERO 45

Une unité hôtelière, située au deuxième étage, en façade sur le boulevard Garnier, contigüe et à l'Est du lot n° 44, et comprenant :  
Entrée, studio, salle de bains et water-closet.

- Et les sept cent seize / cent millièmes des parties communes générales, ci.....

716

- Et les cent cinquante / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A".

150

LOT NUMERO 46

Une unité hôtelière, située au deuxième étage, en façade sur le boulevard Garnier, contigüe et à l'Est du lot 45, comprenant :

A reporter.....

13.103 2.751

Report.....	13.703	2.758
Entrée, studio, salle de bains et water-closet. - Et les sept cent seize / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	716	
- Et les cent cinquante / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A"..		150
<u>LOT NUMERO 47</u>		
Une unité hôtelière, située au deuxième étage, en façade sur le boulevard Garnier, contigüe et à l'Est du lot n° 46, comprenant :		
Entrée, studio, salle de bains et water-closet.		
- Et les sept cent seize / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	716	
- Et les cent cinquante / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A"..		150
<u>LOT NUMERO 48</u>		
Une unité hôtelière, située au deuxième étage, en façade sur le boulevard Garnier, contigüe et à l'Est du lot n° 47, et comprenant :		
Entrée, studio, salle de bains et water-closet.		
Jouissance privative indivise avec les titulaires des lots 49, 50 et 51, de la terrasse formant le toit de partie du lot n° 32.		
- Et les sept cent cinquante deux / cent millièmes des parties communes générales, ci....	752	
- Et les cent cinquante huit / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		158
<u>LOT NUMERO 49</u>		
Une unité hôtelière, située au deuxième étage, en façade sur le boulevard Garnier, contigüe et à l'Est du lot n° 48 et comprenant :		
Entrée, studio, salle de bains et water-closet.		
Jouissance privative indivise avec les titulaires des lots 48, 50 et 51, de la terrasse formant le toit de partie du lot n° 32.		
- Et les sept cent cinquante deux / cent millièmes des parties communes générales, ci....	752	
- Et les cent cinquante huit / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		158
<u>LOT NUMERO 50</u>		
Une unité hôtelière, située au deuxième étage, en façade sur le boulevard Garnier, contigüe et à l'Est du lot n° 49, et comprenant :		
Entrée, studio, salle de bains et water-closet.		
Jouissance privative indivise avec les titulaires des lots 48, 49 et 51, de la terrasse		
A reporter.....	16.039	3.37h

Report.....	16.039	3.374
formant le toit de partie du lot n° 32, - Et les sept cent cinquante deux / cent millièmes des parties communes générales, ci....	752	
- Et les cent cinquante huit / dix milliè- mes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		158
<u>LOT NUMERO 51</u>		
Une unité hôtelière, située au deuxième étage, en façade sur le boulevard Garnier, con- tiguë et à l'Est du lot n° 50, et à l'extrémité Est du bâtiment, et comprenant :		
Entrée, studio, salle de bains, et water- closet.		
Jouissance privative indivise avec les titulaires des lots 48, 49 et 50 de la terras- se formant le toit de partie du lot n° 32.		
- Et les sept cent cinquante deux / cent millièmes des parties communes générales, ci....	752	
- Et les cent cinquante huit / dix milliè- mes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		158
<u>LOT NUMERO 52</u>		
Une petite chambre en face du lot n° 50, par rapport au couloir et au fond à gauche de celui-ci et comprenant :		
- Et les deux cent quatre vingt treize / cent millièmes des parties communes, générales..	293	
- Et les soixante deux / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A"..		62
<u>LOT NUMERO 53</u>		
Un petit couloir d'entrée pour les lots n° 42 et 43.		
- Et les trente sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	37	
- Et les huit / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		8
<u>LOT NUMERO 54</u>		
Une unité hôtelière, située au deuxième étage, à l'extrémité Nord-Ouest du bâtiment donnant sur l'Avenue de la Grande Plage, com- prenant :		
A reporter.....	17.873	3.760

Report.....	17.873	3.760
Entrée, studio, salle de bains et water-closet. Balcon donnant sur l'Avenue de la Grande Plage.		
- Et les sept cent trente quatre / cent millièmes des parties communes générales, ci..	734	
- Et les cent cinquante quatre / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		154
<u>LOT NUMERO 55</u>		
Une unité hôtelière, située au troisième étage, à l'extrémité Nord-Ouest du bâtiment, donnant sur l'Avenue de la Grande Plage, comprenant :		
Entrée, studio, salle de bains, et water-closet.		
- Et les mille quatre cent trente et un / cent millièmes des parties communes générales.	1.431	
- Et les trois cent un / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A"		301
<u>LOT NUMERO 56</u>		
Une unité hôtelière, située au troisième étage, à l'extrémité Ouest du bâtiment, en outre donnant sur le boulevard Garnier et sur l'Avenue de la Grande Plage et comprenant :		
Entrée, studio, salle de bains et water-closet.		
Balcon donnant sur l'Avenue de la Grande Plage.		
- Et les mille quatre cent vingt six / cent millièmes des parties communes générales.	1.426	
- Et les trois cents / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A"....		300
<u>LOT NUMERO 57</u>		
Une unité hôtelière en façade sur le boulevard Garnier, située au troisième étage, contigüe et à l'Est du lot n° 56, et comprenant :		
Entrée, studio, salle de bains et water-closet.		
- Et les huit cent quatre vingt dix neuf / cent millièmes des parties communes générales.	899	
- Et les cent quatre vingt neuf / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		189
<u>LOT NUMERO 58</u>		
Une unité hôtelière, située au troisième étage, en façade sur le boulevard Garnier, contigüe et à l'Est du lot n° 57, et comprenant :		
A reporter.....	22.363	4.704

Report.....	22.363	4.704
Entrée, studio, salle de bains, et water-closet.		
- Et les sept cent trente quatre / cent millièmes des parties communes générales, ci...	734	
- Et les cent cinquante quatre / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		154
<u>LOT NUMERO 59</u>		
Une unité hôtelière, située au troisième étage, en façade sur le boulevard Garnier, contigüe et à l'Est du lot n° 58, et comprenant :		
Entrée, studio, salle de bains et water-closet.		
- Et les sept cent soixante et un / cent millièmes des parties communes générales, ci...	761	
- Et les cent soixante / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.		160
<u>LOT NUMERO 60</u>		
Une unité hôtelière, située au troisième étage, en façade sur le boulevard Garnier, contigüe et à l'Est du lot n° 59, et comprenant :		
Entrée, studio, salle de bains et water-closet.		
- Et les sept cent soixante et un / cent millièmes des parties communes générales, ci...	761	
- Et les cent soixante / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A".		160
<u>LOT NUMERO 61</u>		
Une unité hôtelière, située au troisième étage, en façade sur le boulevard Garnier, contigüe et à l'Est du lot n° 60, comprenant :		
Entrée, studio, salle de bains et water-closet.		
- Et les sept cent soixante et un / cent millièmes des parties communes générales, ci...	761	
- Et les cent soixante / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.		160
<u>LOT NUMERO 62</u>		
Une unité hôtelière, située au troisième étage, en façade sur le boulevard Garnier, contigüe et à l'Est du lot n° 61, et comprenant :		
Entrée, studio, salle de bains, et water-closet.		
- Et les sept cent soixante et un / cent millièmes des parties communes générales, ci...	761	
- Et les cent soixante / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.		160
A reporter.....	26.141	5.498

	Report.....	26.141	5.498
<u>LOT NUMERO 63</u>			
Une unité hôtelière, située au troisième étage, en façade sur le boulevard Garnier, contiguë et à l'Est du lot n° 62, et comprenant :			
Entrée, studio, salle de bains et water-closet.			
	- Et les sept cent soixante et un / cent millièmes des parties communes générales, ci....	761	
	- Et les cent soixante / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci..		160
<u>LOT NUMERO 64</u>			
Une unité hôtelière, située au troisième étage, en façade sur le boulevard Garnier, contiguë et à l'Est du lot n° 63, à l'extrémité Est du bâtiment et comprenant :			
Entrée, studio, salle de bains et water-closet.			
	- Et les mille vingt sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	1.027	
	- Et les deux cent seize / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A"..		216
<u>LOT NUMERO 65</u>			
Une petite chambre, située au troisième étage, au fond et à gauche du couloir, face au lot n° 63, comprenant :			
	- Et les trois cent vingt et un / cent millièmes des parties communes générales, ci....	321	
	- Et les soixante huit / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci..		68
<u>LOT NUMERO 66</u>			
Une unité hôtelière, située au quatrième étage, à l'extrémité Nord-Ouest du bâtiment donnant sur l'Avenue de la Grande Plage, et comprenant :			
Entrée, studio, salle de bains et water-closet.			
	- ET les mille quatre cent trente quatre / cent millièmes des parties communes générales...	1.434	
	- Et les trois cent deux / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A"..		302
<u>LOT NUMERO 67</u>			
Une unité hôtelière, située au quatrième étage, à l'extrémité Ouest du bâtiment, en outre donnant sur le boulevard Garnier et sur l'Avenue de la Grande Plage, et comprenant :			
Entrée, studio, salle de bains et water-closet.			
Loggia.			
Balcon donnant sur l'Avenue de la Grande Plage.			
	A reporter.....	29.684	6.244

Report.....	29.684	6.244
- Et les mille quatre cent trente quatre / cent millièmes des parties communes générales...	1.434	
- Et les trois cent deux / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A"..		302
<u>LOT NUMERO 68</u>		
Une unité hôtelière, située au quatrième étage, en façade sur le boulevard Garnier, et contigüe et à l'Est du lot 67, comprenant :		
Entrée, studio, salle de bains et water-closet.		
Loggia.		
- Et les huit cent quatre vingt dix neuf / cent millièmes des parties communes générales...	899	
- Et les cent quatre vingt neuf / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		189
<u>LOT NUMERO 69</u>		
Une unité hôtelière, située au quatrième étage, en façade sur le boulevard Garnier, contigüe et à l'Est du lot n° 68, et comprenant :		
Entrée, studio, salle de bains et water-closet.		
Loggia.		
- Et les huit cent quatre vingt dix neuf / cent millièmes des parties communes générales...	899	
- Et les cent quatre vingt neuf / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		189
<u>LOT NUMERO 70</u>		
Une unité hôtelière, située au quatrième étage, en façade sur le boulevard Garnier, contigüe et à l'Est du lot n° 69, et comprenant :		
Entrée, studio, salle de bains et water-closet.		
Loggia.		
- Et les mille six cent quatorze / cent millièmes des parties communes générales, ci....	1.614	
- Et les trois cent trente neuf / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		339
<u>LOT NUMERO 71</u>		
Une unité hôtelière, située au quatrième étage, en façade sur le boulevard Garnier, contigüe et à l'Est du lot n° 70, et comprenant :		
Entrée, studio, salle de bains et water-closet.		
Loggia.		
- Et les mille cinq cent vingt trois / cent millièmes des parties communes générales, ci....	1.523	
- Et les trois cent vingts / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A"..		320
A reporter.....	36.053	7.583



	Report.....	36.053	7.583
<u>LOT NUMERO 72</u>			
Une unité hôtelière, située au quatrième étage, en façade sur le boulevard Garnier, contigüe et à l'Est du lot n° 71, et comprenant :			
Entrée, studio, salle de bains, et water-closet. Loggia.			
	- Et les sept cent soixante et un / cent millièmes des parties communes générales, ci....	761	
	- Et les cent soixante / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci..		160
<u>LOT NUMERO 73</u>			
Une unité hôtelière, située au quatrième étage, au fond du couloir et à l'extrémité Est du bâtiment et comprenant :			
Entrée, studio, salle de bains et water-closet. Loggia.			
	- Et les mille trois cent douze / cent millièmes des parties communes générales, ci....	1.312	
	- Et les deux cent soixante seize / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		276
<u>LOT NUMERO 74</u>			
Une petite chambre, située au quatrième étage, au fond et à gauche du couloir, face au lot n° 71, et comprenant :			
	- Et les trois cent vingt et un / cent millièmes des parties communes générales, ci....	321	
	- Et les soixante huit / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci..		68
<u>LOT NUMERO 75</u>			
Une unité hôtelière, située au cinquième étage, à l'extrémité Nord-Ouest du bâtiment donnant sur l'Avenue de la Grande Plage, comprenant :			
Entrée, studio, salle de bains et water-closet.			
Loggia.			
	- Et les mille cinq cent vingt trois / cent millièmes des parties communes générales...	1.523	
	- Et les trois cent vingt / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A"..		320
<u>LOT NUMERO 76</u>			
Une unité hôtelière, située au cinquième étage, à l'extrémité Ouest du bâtiment et comprenant :			
Entrée, studio, salle de bains et water-closet.			
Loggia.			
	A reporter.....	39.970	8.407

Report.....	39.970	8.407
Avec balcon donnant sur l'Avenue de la Grande Plage et loggia donnant sur le boulevard Garnier. - Et les mille cinq cent soixante neuf / cent millièmes des parties communes générales.. - Et les trois cent trente / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A".	1.569	330
<u>LOT NUMERO 77</u>		
Une unité hôtelière, située au cinquième étage, contigue et à l'Est du lot n° 76, et comprenant : Entrée, studio, salle de bains et water-closet. Loggia donnant sur le boulevard Garnier. - Et les mille six cent quatorze / cent millièmes des parties communes générales, ci... - Et les trois cent trente neuf / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....	1.614	339
<u>LOT NUMERO 78</u>		
Le droit de surélévation de la partie du bâtiment délimitée en rouge sur le plan du premier étage. Ce droit est limité au droit d'édifier trois niveaux (correspondant aux deuxième, troisième et quatrième étages du bâtiment), devant être composés chacun de quatre chambres avec salle d'eau et water-closet. La construction devra être de même nature que celle du bâtiment "A". - Et les quatre mille quatre cent quatre / cent millièmes des parties communes générales... - Et les neuf cent vingt quatre / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....	4.404	924
<u>LOT NUMERO 79</u>		
La jouissance privative et exclusive d'une parcelle de terrain figurant en bleu sur le plan du sous-sol ci-annexé avec le blockhaus y édifié. Ladite jouissance comportant également le droit d'édifier sur cette parcelle de terrain un bâtiment conformément au permis de construire délivré par Monsieur le Préfet de la Charente Maritime, le 10 Avril 1974, sous le n°  (Photocopie d'une ampliation de cet arrêté préfectoral et les plans y annexés sont demeurés joints et annexés aux présentes). A l'achèvement de cette construction, qui sera dénommée bâtiment "B", la quote-part des parties communes afférente au présent lot		
A reporter.....	47.557	10.000

Report.....	47.557	10.000
<p>sera répartie ainsi qu'il est indiqué ci-après, le lot 73 devant alors être supprimé et remplacé par les lots 93 à 153.</p> <p>- Et les trente huit mille trois cent vingt neuf / cent millièmes des parties communes générales, ci.....</p>		
	38.329	
<u>LOT NUMERO 89</u>		
<p>La jouissance privative et exclusive d'une parcelle de terrain figurant en rouge sur le plan du sous-sol ci-annexé.</p> <p>Ladite jouissance comportant également le droit d'édifier sur cette parcelle de terrain un bâtiment conformément au permis de construire délivré par Monsieur le Préfet de la Charente Maritime, le 10 Avril 1974, sous le n°</p> <p>(Photocopie d'une ampliation de cet arrêté préfectoral et les plans y annexés sont demeurés joints et annexés aux présentes).</p> <p>A l'achèvement de cette construction, qui sera dénommée bâtiment "C", la quote-part des parties communes afférentes au présent lot sera répartie ainsi qu'il est indiqué ci-après, le lot 78 devant alors être supprimé et remplacé par les lots 154 à 195.</p> <p>- Et les quatorze mille cent quatorze / cent millièmes des parties communes générales, ci.....</p>		
	14.114	
<p>Ensemble :</p> <p>- Cent mille / cent millièmes des parties communes générales, ci.....</p> <p>- Dix mille / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....</p>		
	100.000	
	=====	
		10.000
		=====

- TABLEAU RECAPITULATIF -

N° du Lot	Bâti-ment	Esca-lier	Eta-ge	Nature du Lot	Quote Part Dans la Propriété du sol (100.000)	Quote Part Dans les Parties communes spéciales au Bâtiment (10.000)
1	A	Néant	R.d.Ch.	Réserve	119	25
2	"	"	"	"	147	31
3	"	"	"	"	147	31
4	"	"	"	"	147	31
5	"	"	"	"	147	31
6	"	"	"	Station.	147	31
7	"	"	"	"	147	31
8	"	"	"	"	147	31
9	"	"	"	"	147	31
10	"	"	"	Lingerie	220	46
11	"	"	"	Station.	147	31
12	"	"	"	Cave	46	10
13	"	"	"	Local pou- belles	27	6
14	"	"	"	Réserve	64	14
15	"	"	"	"	73	15
16	"	"	"	Cave	46	10
17	"	"	"	Atelier	73	15
18	"	"	"	Station.	147	31
19	"	"	"	"	147	31
20	"	"	"	"	147	31
21	"	"	"	"	147	31
22	"	"	"	Cour	92	19
23	"	"	"	Remise	229	48
24	"	"	"	Toilettes	37	8
25	"	"	"	"	27	6
26	"	"	"	Cab. Tél.	4	1
27	"	"	"	Chambre	183	39
28	"	"	"	"	138	29
29	"	"	"	Débarras	18	4
30	"	"	"	"	9	2
31	"	Exté- rieur	Ter	Bar	1.192	251
32	"	"	"	Restaurant	4.357	916
33	"	"	"	Salon	321	68
34	"	"	"	Toilettes	119	25
35	"	"	"	"	119	25
36	"	"	"	Vestiaire	27	6
37	"	"	"	Débarras	37	8
38	"	"	"	Réception	46	10
39	"	"	"	Salon	385	81
40	"	"	"	Cab. Tél.	27	6
41	"	"	"	Bureau	229	48
				A repor- ter.....	10.175	2.144

*M.P.*

*A.P.K.*

*Restaurant*

*A.P.K.*

\*  
\*  
\*  
\*  
\*

H

				Report..	10.175	2.144
42	A	Extérieur et Intérieur Central	2ème	Unité hôtelière	780	164
43	"	"	"	"	716	150
44	"	"	"	"	716	150
45	"	"	"	"	716	150
46	"	"	"	"	716	150
47	"	"	"	"	716	150
48	"	Extérieur, Intérieur Central et Est	"	"	752	158
49	"	"	"	"	752	158
50	"	"	"	"	752	158
51	"	"	"	"	752	158
52	"	"	"	Chambre	293	62
53	"	Extérieur et Intérieur Central	"	Couloir	37	8
54	"	"	"	Unité hôtelière	734	154
55	"	"	3ème	"	1.431	301
56	"	"	"	"	1.426	300
57	"	"	"	"	899	189
58	"	"	"	"	734	154
59	"	"	"	"	761	160
60	"	"	"	"	761	160
61	"	Extérieur, Intérieur Central et Est	"	"	761	160
62	"	"	"	"	761	160
				A reporter.....	<del>27.118</del> 26.144	5.498

92

23

				Report....	26.141	5.498
A	63	A	Extérieur, Intérieur Central et Est	3ème Unité hôte- lière	761	160
	64	"	"	"	1.027	216
A	65	"	"	Chambre	321	68
A	66	"	Extérieur et Intérieur Central	4ème Unité hôte- lière	1.434	302
	67	"	"	"	1.434	302
A	68	"	"	"	899	189
A	69	"	"	"	899	189
A	70	"	"	"	1.614	339
A	71	"	Extérieur, Intérieur Central et Est	"	1.523	320
	72	"	"	"	761	160
A	73	"	"	"	1.312	276
	74	"	"	Chambre	321	68
	75	"	Extérieur et Intérieur Central	5ème Unité hôte- lière	1.523	320
A	76	"	"	"	1.569	330
A	77	"	"	"	1.614	339
A	78		Néant	Droit suré- lèvement	4.404	924
	79		"	Parcelle de terrain	38.329	
	80		"	Parcelle de terrain	<u>14.174</u>	
				TOTAL.....	100.000	10.000
					=====	=====

37

CHAPITRE I I I

- PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES -

X I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES -

Article 4 -

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles sont l'objet d'une propriété indivise entre tous les copropriétaires considérée comme partie accessoire et intégrant de la partie divisée de chacun d'eux.

Elles comprennent notamment :

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

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

Le gros oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement des sols ;

Les couvertures des bâtiments et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles ;

Les souches des cheminées ;

Les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées ; Les tuyaux d'aération des W.C. et ceux de ventilation des salles de bains ;

Les ornements des façades, les balcons et loggias (à l'exclusion des garde-corps, balustrades et barres d'appui, et du revêtement du sol) ;

Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers ;

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

Les rampes d'accès, couloirs de circulation, et tous autres dégagements des garages ;

Les transformateurs, les ascenseurs, les câbles et machines ;

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées ;

Les conduites du tout-à-l'égout, les gaines des vide-ordures, les drains et branchements d'égout ;

Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité, de distribution d'eau chaude et de climatisation (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci) ;

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage, la cave à mazout, les glaces, tapis, ornements divers, paillassons (mais non les tapis-brosses des portes palières qui sont parties privatives).

note sur balcon

partie

commune

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

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

Le droit de surélever les bâtiments, visés au chapitre II du présent règlement, et d'en affouiller le sol, sauf ce qui a été dit ci-dessus en ce qui concerne le lot 78.

Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours et jardins qui sont choses communes, sauf ce qui a été dit ci-dessus en ce qui concerne les lots 79 et 80.

Le droit d'affouiller ces cours et jardins ;

Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

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

## II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES -

### Article 5 -

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

Les plafonds et les parquets (à l'exclusion des ouvrages de gros oeuvre, qui sont parties communes) ;

Les carrelages, dalles et tous autres revêtements des sols ;

Les cloisons intérieures (mais non les gros murs ni les refends, classés dans les parties communes), ainsi que leurs portes ;

Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, stores et rideaux roulants ;

Les appuis des fenêtres, les garde-corps, balustrades et barres d'appui des balcons ainsi que le revêtement de ces derniers ;

Les enduits des gros murs et cloisons séparatives ;

Les canalisations intérieures et les radiateurs de chauffage central ;

Les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette et W.C. ;

Les installations de la cuisine, évier, vide-ordures, etc...

Les placards et penderies ;

L'encadrement et le dessus des cheminées ; les glaces, papiers, tentures et décors.

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



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

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Les parties privatives comprennent également le droit d'édifier des bâtiments nouveaux, ainsi qu'il est précisé dans la désignation des lots 78, 79 et 80 de l'état descriptif de division ci-dessus.

## TITRE I I

### DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

#### CHAPITRE PREMIER

##### DESTINATION DE L'IMMEUBLE

###### Article 6 -

L'immeuble est destiné, sous les conditions énoncées au chapitre II ci-après, à l'usage mixte d'habitation et de commerce (exclusivement d'hôtel, restaurant et bar).

#### CHAPITRE I I

##### USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

###### Article 7 -

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en 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 l'immeuble ou porter atteinte à sa destination.

Chaque copropriétaire sera responsable à l'égard des autres des conséquences de ses fautes et négligences ou de celles dont il répond à un titre quelconque.

Chacun des copropriétaires pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de ses locaux ; mais, pour la bonne harmonie de l'immeuble, il ne devra rien faire qui puisse changer l'aspect extérieur de ce dernier.

En particulier, les portes d'entrée, fenêtres, persiennes, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres et balcons, devront conserver leurs formes et couleurs primitives.

Le tout devra être entretenu en bon état aux frais de chacun des copropriétaires.

En cas de percement de gros murs de refend pour un aménagement intérieur, les travaux devront être exécutés sous la surveillance du syndic et de l'architecte de la copropriété, dont les honoraires et vacations seront à la charge du copropriétaire faisant réaliser les travaux. Celui-ci devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité des bâtiments et sera responsable de toutes les dégradations pouvant résulter desdits travaux.

Les peintures extérieures seront décidées par l'assemblée générale annuelle.

Les copropriétaires auxquels est accordée la jouissance privative des parcelles de terrain et des jardins devront en respecter l'aspect général et ne causer aucune dégradation, sauf celles nécessitées par la construction. Il leur est interdit de modifier les plantations et tous autres aménagements sans le consentement écrit du syndic.

#### Article 5 -

##### Occupation

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement, ou à usage d'hôtel, à l'exception des locaux situés au rez-de-chaussée et au premier étage, qui pourront être occupés commercialement.

L'exercice de professions libérales est toutefois toléré dans les appartements, qui pourront être affectés aux études d'officiers publics ou ministériels, cabinets d'avocats, architectes médecins, agents d'assurances, arbitres de commerce, administrateurs de biens, et autres bureaux de ce genre, mais à l'exclusion de tous bureaux commerciaux et administratifs.

Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans un appartement, même après décès ou par autorité de justice.

Aucun local ne pourra être occupé par une personne exerçant dans l'immeuble la profession de musicien ou de chanteur ou qui ferait habituellement de la musique à la façon d'un professionnel.

Il ne pourra être placé d'objets dont le poids excéderait la limite de charge qui sera déterminée par l'architecte de l'immeuble, de manière à ne pas compromettre la solidité des planchers et des murs ni lézarder les plafonds.

Aucun dépôt de matières inflammables, périssables ou susceptibles de dégager de mauvaises odeurs ne pourra être fait dans les appartements ou autres locaux.

Bruits -

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail, de quelque genre que ce soit, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits, à l'exception toutefois des bruits normalement occasionnés par l'édification du bâtiment, telle que prévue ci-dessus à la désignation des lots 78, 79 et 80, de l'état descriptif de division.

L'usage des appareils de radio, de télévision, des électrophones et magnétophones, est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Animaux -

Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits.

Les chiens et les chats sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, les chiens ne devront errer dans les parties communes.

Chauffage -

Il est défendu d'installer dans les appartements des appareils de chauffage à combustion lente pouvant, par leurs émanations, incommoder les voisins.

Il est également interdit de casser des bois ou du charbon dans les appartements et couloirs et sur les paliers.

Utilisation des fenêtres et balcons -

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons, tant sur la rue que sur la cour ni dans les couloirs.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins.

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

Les règlements de police devront être observés pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

#### Tapis -

- Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque copropriétaire devront être conformes au modèle indiqué par le Syndic.

#### Antennes -

Une antenne collective de radio et une antenne collective de télévision seront installées sur les toits des bâtiments. Le raccordement de chaque appartement devra être réalisé aux frais de chaque copropriétaire.

L'installation d'antennes extérieures individuelles est interdite.

#### Enseignes -

Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade des bâtiments est strictement interdite, à l'exception de celles concernant les commerces d'hôtel, restaurant et bar exploités dans l'immeuble, et ce, à la condition expresse de se conformer aux lois, règlements et usages et de ne pas apporter de troubles dans la jouissance des autres lots ni de porter atteinte à l'harmonie de l'immeuble.

#### Plaques -

Les personnes exerçant une profession libérale pourront apposer, dans le vestibule d'entrée, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation de l'appartement où elles exercent leur activité.

Le modèle de cette plaque est fixé par le Syndic qui détermine l'emplacement où elles peuvent être apposées.

#### Usage des ascenseurs -

Cet usage est interdit aux enfants de moins de quinze ans non accompagnés.

#### Réparations -

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

#### Canalisations d'eau et robinetterie -

Pour éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses des Water-closet devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

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

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

Ramonage -

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

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans ce cas, les travaux de réparation ou de reconstruction devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par le Syndic.

Responsabilité -

Chacun des copropriétaires restera responsable à l'égard des autres des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et par celle de ses préposés ou par le fait des choses dont il a la garde.

Garages -

Les garages, boxes ou parkings ne pourront servir qu'au remisage des automobiles. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparations.

Des appareils extincteurs facilement accessibles devront y être placés aux frais des copropriétaires.

Il ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou autre matière inflammable supérieure à celle acceptée par les compagnies d'assurances sans surprime et autorisée par le règlement en vigueur.

L'emploi des avertisseurs n'est autorisé 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 9 - Locations -

Les copropriétaires pourront louer leurs appartements comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et moeurs et qu'ils respectent les conditions du présent règlement, ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie à l'article 6 ci-dessus.

Les baux et engagements de locations devront imposer aux locataires, à peine de résiliation de leurs contrats, l'obligation de respecter les dispositions du présent titre.

En tous cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Article 10 - Aliénation et division de lots -

Tout copropriétaire pourra aliéner les parties privées lui appartenant et le droit de copropriété dans les parties communes qui y est attaché.

Le fractionnement ou la division d'un lot ne pourra être effectué que dans les conditions prévues à l'article 19 ci-après.

Avant la réalisation de la vente, le Vendeur devra consigner entre les mains du Syndic une somme suffisante pour couvrir la quote-part mise à sa charge dans les dépenses communes, y compris les impôts.

### CHAPITRE I I I

#### USAGE DES PARTIES COMMUNES

##### Article 11 -

Chacun des copropriétaires pourra, pour la jouissance des locaux lui appartenant, user librement des parties communes suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Aucun des copropriétaires ou occupants des bâtiments ne pourra encombrer les entrées, les vestibules, paliers et escaliers, cours et autres parties communes, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'immeuble.

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

Les personnes utilisant les ascenseurs devront se conformer aux dispositions d'usage et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.

Il ne pourra être fait usage des ascenseurs pour monter les approvisionnements, quels qu'ils soient.

Les fournisseurs et ouvriers appelés à effectuer des travaux dans l'immeuble ne pourront également en faire usage.

Les tapis des escaliers pourront être enlevés tous les ans en été, pendant une période de trois mois, pour le battage, sans que les copropriétaires et tous autres occupants puissent réclamer une indemnité quelconque.

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

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

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables

susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

Il est ici précisé que, bien évidemment, les droits d'édifier et de surélever des bâtiments inclus dans les lots 78, 79 et 80 de l'état descriptif de division ci-dessus, impliquent accessoirement le droit de modifier les parties communes en tant que cela est rendu nécessaire pour l'édification des constructions prévues par le permis de construire ainsi que pour leur alimentation en eau, gaz, électricité ou autre et pour leur accès.

Ces modifications devront être exécutées sous la surveillance du syndic et de l'architecte de la copropriété dont les honoraires et vacations seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

#### CHAPITRE I V

### MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ MODIFICATIONS DES LOTS - HYPOTHÈQUES

#### a) MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ -

##### Article 12 -

Tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance du règlement de copropriété, ainsi que des actes qui l'auraient modifié, et s'est engagé à en observer les clauses et stipulations.

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'auraient modifié.

##### Article 13 -

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 est 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.

##### Article 14 -

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

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

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

La réquisition de délivrer cet état peut être faite à tout moment, notamment lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot.

Elle peut émaner du Notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie.

Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au Notaire chargé de recevoir l'acte.

#### Article 15 -

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du Syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec demande d'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 s'est opposé, dans les conditions prévues ci-dessus, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limités, par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en référé, conformément aux dispositions de l'article 567 du Code de procédure civile, au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

#### Article 16 -

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droit devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leur qualité héréditaire par une lettre du Notaire chargé de régler la succession.

En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du Notaire rédacteur de l'acte, contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.



Article 17 -

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'aquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 49 du présent règlement.

Article 18 -

Le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit sur un lot ou une fraction de lot est tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans la loge du concierge de l'immeuble.

b) MODIFICATION DES LOTS -

Article 19 -

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots.

Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature 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 11 de la loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 52 du présent règlement.

Tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots, sous les mêmes conditions.

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

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

Ainsi, pour le cas où les droits de surélever et d'édifier des bâtiments, prévus aux lots 78, 79 et 80 de l'état descriptif de division ci-dessus, seraient exercés, ces lots seraient purement et simplement supprimés et remplacés, savoir :

- le lot n° 78 par les lots 81 à 92 ci-après
- le lot n° 79 par les lots 93 à 153 ci-après
- le lot n° 80 par les lots 154 à 195 ci-après.

LOT NUMERO 81

Une unité hôtelière, située au second étage, contigüe et à l'Ouest du lot n° 52 et comprenant :

- Chambre, salle d'eau et water-closet.
- Et les trois cent soixante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....
- Et les soixante dix-sept / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....

367

77

LOT NUMERO 82

Une unité hôtelière, située au second étage, contigüe et à l'Ouest du lot n° 81 et comprenant :

- Chambre, salle d'eau et water-closet.
- Et les trois cent soixante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....
- Et les soixante dix-sept / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....

367

77

LOT NUMERO 83

Une unité hôtelière, située au second étage, contigüe et à l'Ouest du lot n° 82 et comprenant :

- Chambre, salle d'eau et water-closet.
- Et les trois cent soixante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....
- Et les soixante dix-sept / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....

367

77

LOT NUMERO 84

Une unité hôtelière, située au second étage, contigüe et à l'Ouest du lot n° 83 et comprenant :

- Chambre, salle d'eau et water-closet.

A reporter..... 1.101

231

Report.....	1.101	231
- Et les trois cent soixante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci...	367	
- Et les soixante dix-sept / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		77
<u>LOT NUMERO 85</u>		
Une unité hôtelière, située au troisième étage, contigüe et à l'Ouest du lot n° 85, et comprenant :		
Chambre, salle d'eau et water-closet.		
- Et les trois cent soixante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci...	367	
- Et les soixante dix-sept / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		77
<u>LOT NUMERO 86</u>		
Une unité hôtelière, située au troisième étage, contigüe et à l'Ouest du lot n° 85, et comprenant :		
Chambre, salle d'eau et water-closet.		
- Et les trois cent soixante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci...	367	
- Et les soixante dix-sept / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		77
<u>LOT NUMERO 87</u>		
Une unité hôtelière, située au troisième étage, contigüe et à l'Ouest du lot n° 86, et comprenant :		
Chambre, salle d'eau et water-closet.		
- Et les trois cent soixante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci...	367	
- Et les soixante dix-sept / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		77
<u>LOT NUMERO 88</u>		
Une unité hôtelière, située au troisième étage, contigüe et à l'Ouest du lot n° 87, et comprenant :		
Chambre, salle d'eau et water-closet.		
- Et les trois cent soixante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci...	367	
- Et les soixante dix-sept / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		77
A reporter.....	2.936	616

Report.....	2.936	616
<u>LOT NUMERO 89</u>		
Une unité hôtelière, située au quatrième étage, contigüe et à l'Ouest du lot n° 74, et comprenant :		
Chambre, salle d'eau et water-closet.		
- Et les trois cent soixante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci...	367	
- Et les soixante dix-sept / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		77
<u>LOT NUMERO 90</u>		
Une unité hôtelière, située au quatrième étage, contigüe et à l'Ouest du lot n° 89, et comprenant :		
Chambre, salle d'eau et water-closet.		
- Et les trois cent soixante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci...	367	
- Et les soixante dix-sept / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		77
<u>LOT NUMERO 91</u>		
Une unité hôtelière, située au quatrième étage, contigüe et à l'Ouest du lot n° 90, et comprenant :		
Chambre, salle d'eau et water-closet.		
- Et les trois cent soixante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci...	367	
- Et les soixante dix-sept / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		77
<u>LOT NUMERO 92</u>		
Une unité hôtelière, située au quatrième étage, contigüe et à l'Ouest du lot n° 91, et comprenant :		
Chambre, salle d'eau et water-closet.		
- Et les trois cent soixante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci...	367	
- Et les soixante dix sept / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....		77
Ensemble :		
- Les quatre mille quatre cent quatre / cent millièmes des parties communes générales..	4.404	
- Et les neuf cent vingt quatre / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci.....	=====	924
		=====

- TABLEAU RECAPITULATIF -

N° du Lot	Bâti-ment	Esca-lier	Eta-ge	Nature du Lot	Quote Part Dans la Propriété du sol (100.000è)	Quote Part Dans les Parties Communes Spéciales au Bâtiment (10.000è)
81	A	Exté-rieur, Inté-rieur Central et Est	2ème	Unité hôte-lière	367	77
82	"	"	"	"	367	77
83	"	Exté-rieur et in-térieur Central	"	"	367	77
84	"	"	"	"	367	77
85	"	Exté-rieur, Inté-rieur Central et Est	3ème	"	367	77
86	"	"	"	"	367	77
87	"	Exté-rieur et in-térieur Central	"	"	367	77
88	"	"	"	"	367	77
89	"	Exté-rieur, Inté-rieur Central et Est	4ème	"	367	77
90	"	"	"	"	367	77
91	"	Exté-rieur et in-térieur Central	"	"	367	77
92	"	"	"	"	367	77
				Ensemble.	4.404	924

BATIMENT "B"

=====

LOT NUMERO 93

Un garage au sous-sol, à droite, en entrant contigü et à l'Est de la rampe d'accès.

- Et les cent soixante dix / cent millièmes des parties communes générales, ci..... 170

- Et les quarante quatre / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B".. 44

LOT NUMERO 94

Un garage au sous-sol, contigü et à l'Est du lot n° 93.

- Et les cent soixante dix / cent millièmes des parties communes générales, ci..... 170

- Et les quarante quatre / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B".. 44

LOT NUMERO 95

Un garage au sous-sol, contigü et à l'Est du lot n° 94.

- Et les cent trente neuf / cent millièmes des parties communes générales, ci..... 139

- Et les trente six / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci.. 36

LOT NUMERO 96

Un garage au sous-sol, face à la rampe d'accès et de l'autre côté de l'aire de circulation par rapport aux lots 93, 94 et 95.

- Et les cent quarante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci..... 147

- Et les trente huit / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci.. 38

LOT NUMERO 97

Un garage au sous-sol, contigü et à l'Est du lot n° 96.

- Et les cent quarante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci..... 147

- Et les trente huit / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci.. 38

LOT NUMERO 98

Un garage au sous-sol, contigü et à l'Est du lot n° 97.

- Et les cent quarante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci..... 147

- Et les trente huit / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci.. 38

A reporter..... 920 238

Report.....	920	238
<u>LOT NUMERO 99</u>		
Une conciergerie au rez-de-chaussée, à gauche en entrant, comprenant :		
Entrée, une pièce, cabinet de toilettes, water-closet, débarras.		
- Et les trois cent soixante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci..	367	
- Et les quatre vingt seize / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci.....		96
<u>LOT NUMERO 100</u>		
Une unité hôtelière, au rez-de-chaussée, contigüe et au midi du hall d'entrée, comprenant :		
Entrée, rangement, studio, water-closet, salle de bains.		
- Et les huit cent sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	807	
- Et les deux cent onze / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B"		217
<u>LOT NUMERO 101</u>		
Une unité hôtelière, au rez-de-chaussée, contigüe et au midi du lot n° 100, comprenant :		
Entrée, rangement, studio, water-closet, salle de bains.		
- Et les sept cent quatre vingts / cent millièmes des parties communes générales, ci..	780	
- Et les deux cent quatre / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B"		204
<u>LOT NUMERO 102</u>		
Une salle de bains au rez-de-chaussée, contigüe et à l'Est des water-closets du lot n° 101.		
- Et les quarante six / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	46	
- Et les douze / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci...		12
<u>LOT NUMERO 103</u>		
Une unité hôtelière, au rez-de-chaussée, contigüe et au midi du lot n° 101, comprenant :		
Entrée, rangement, studio, water-closet, salle de bains.		
- Et les sept cent quatre vingts / cent millièmes des parties communes générales, ci..	780	
- Et les deux cent quatre / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B"		204
A reporter.....	5.700	965

Report.....	3.700	965
<u>LOT NUMERO 104</u>		
Une unité hôtelière, au rez-de-chaussée, contiguë et au Nord du lot n° 103, comprenant : entrée, rangement, studio, salle d'eau avec water-closet.		
- Et les cinq cent quatre vingt seize / cent millièmes des parties communes générales..	596	
- Et les cent cinquante cinq / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci.....		155
<u>LOT NUMERO 105</u>		
Une petite pièce de rangement, au rez-de-chaussée, de l'autre côté du hall par rapport au lot n° 103, contiguë et à l'Ouest du lot n° 23.		
- Et les soixante neuf / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	69	
- Et les dix-huit / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci.		18
<u>LOT NUMERO 106</u>		
Partie d'un garage, au rez-de-chaussée, contiguë et au Nord du lot n° 23, le surplus de ce garage dépendant du bâtiment "C", où il forme le lot n° 157.		
- Et les cent deux / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	102	
- Et les vingt sept / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci.		27
<u>LOT NUMERO 107</u>		
L'intégralité du niveau inférieur du blockhaus, avec escaliers d'accès privatifs.		
- Et les quarante six / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	46	
- Et les douze / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci....		12
<u>LOT NUMERO 108</u>		
Un vestiaire, au premier étage, contiguë et à l'Ouest du lot n° 39.		
- Et les cinquante cinq / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	55	
- Et les quatorze / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci.		14
<u>LOT NUMERO 109</u>		
Une grande salle, au premier étage, à l'extrémité Ouest du bâtiment, contiguë et au Nord du lot n° 41.		
A reporter.....	4.568	1.191



Report.....	4.568	1.197
- Et les sept cent quatre vingt / cent millièmes des parties communes générales, ci..	780	
- Et les deux cent quatre / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B"		204
<u>LOT NUMERO 110</u>		
Une salle au premier étage, contigüe et au Nord du lot n° 109.		
- Et les deux cent soixante quinze / cent millièmes des parties communes générales, ci..	275	
- Et les soixante douze / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B"		72
<u>LOT NUMERO 111</u>		
Un bar, au premier étage, avec office, contigü et au Nord du lot n° 110.		
- Et les trois cent vingt et un / cent millièmes des parties communes générales, ci..	321	
- Et les quatre vingt quatre / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci.....		84
<u>LOT NUMERO 112</u>		
Un local à usage de toilettes, au premier étage, face à l'ascenseur 2 et contigü et à l'Ouest de l'office du lot n° 111, comprenant :		
lavabo et water-closet.		
- Et les trente sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	37	
- Et les dix / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci.....		70
<u>LOT NUMERO 113</u>		
Une salle dite "salle de presse", au premier étage, contigüe et au Nord du lot 39.		
- Et les cent quatre vingt trois / cent millièmes des parties communes générales, ci..	183	
- Et les quarante huit / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B"		48
<u>LOT NUMERO 114</u>		
Un Studio, au premier étage, à gauche en entrant dans le blockhaus, comprenant :		
Enfée, rangement, studio, salle de bains water-closet.		
- Et les neuf cent soixante trois / cent millièmes des parties communes générales, ci..	963	
- Et les deux cent cinquante et un / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci.....		257
A reporter.....	7.127	1.860

	Report....	7.127	1.860
<u>LOT NUMERO 115</u>			
Une grande pièce dans le blockhaus, au premier étage, contigüe et au Nord du lot n° 114.			
- Et les cinq cent cinquante / cent millièmes des parties communes générales, ci.		550	
- Et les cent quarante trois / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci.....			143
<u>LOT NUMERO 116</u>			
Un appartement au premier étage, à l'extrémité Nord du blockhaus et comprenant :			
- Et les quatre cent cinquante neuf / cent millièmes des parties communes générales		459	
- Et les cent vingt / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B",..			120
<u>LOT NUMERO 117</u>			
Un studio au premier étage, à l'extrémité Est du blockhaus et comprenant :			
Entrée, studio, water-closet, salle de bains, rangements.			
Jouissance privative et exclusive de la terrasse du Nord.			
- Et les six cent dix neuf / cent millièmes des parties communes générales, ci....		619	
- Et les cent soixante et un / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci.....			161
<u>LOT NUMERO 118</u>			
Une pièce à usage d'office, au second étage, en face de l'ascenseur 2;			
- Et les trente sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....		37	
- Et les dix / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci..			10
<u>LOT NUMERO 119</u>			
Un appartement au second étage, contigüe et à l'Ouest du lot n° 118, comprenant :			
Entrée, rangements, studio, chambre, salle de bains et water-closet.			
- Et les mille cinq cent cinquante neuf / cent millièmes des parties communes générales, ci.....		1.559	
- Et les quatre cent sept / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci.....			407
A reporter.....		10.351	2.707

Report..... 10.351 2.701

LOT NUMERO 120

Une unité hôtelière, au second étage, contigüe et au Midi du lot n° 119 et comprenant :

Entrée, rangement, studio, water-closet, salle de bains.

- Et les huit cent sept / cent millièmes des parties communes générales, ci..... 807

- Et les deux cent onze / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci..... 211

LOT NUMERO 121

Une unité hôtelière, au second étage, contigüe et au Midi du lot n° 120 et comprenant :

Entrée, rangement, studio, water-closet, salle de bains.

- Et les huit cent sept / cent millièmes des parties communes générales, ci..... 807

- Et les deux cent onze / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B" 211

LOT NUMERO 122

Une salle de bains au second étage, contigüe et à l'Est du water-closet du lot n° 121.

- Et les quarante six / cent millièmes des parties communes générales, ci..... 46

- Et les douze / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci... 12

LOT NUMERO 123

Une unité hôtelière, au second étage, contigüe et au Midi du lot n° 121 et comprenant :

Entrée, rangement, studio, water-closet, salle de bains.

- Et les huit cent sept / cent millièmes des parties communes générales, ci..... 807

- Et les deux cent onze / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B" 211

LOT NUMERO 124

Une unité hôtelière, au second étage, contigüe et au Midi du lot n° 123, et comprenant :

Entrée, rangement, studio, water-closet, salle de bains.

A reporter..... 12.818 3.346

	Report	12.618	3.346
- Et les huit cent sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....		807	
- Et les deux cent onze / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B"			211
<u>LOT NUMERO 125</u>			
Une unité hôtelière, au second étage, contigüe et au Nord de la cage d'escalier intérieur central du bâtiment "A", et face au lot n° 124 par rapport au couloir et comprenant :			
Entrée, rangement, salle d'eau avec water-closet, studio.			
- Et les sept cent trente quatre / cent millièmes des parties communes générales, ci.....		734	
- Et les cent quatre vingt onze / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci.....			191
<u>LOT NUMERO 126</u>			
Une unité hôtelière, au second étage, contigüe et au Nord du lot n° 125, et comprenant :			
Entrée, rangement, studio, water-closet, salle de bains.			
- Et les huit cent sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....		807	
- Et les deux cent onze / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B"			211
<u>LOT NUMERO 127</u>			
Une unité hôtelière, au second étage, contigüe et au Nord du lot n° 126, et comprenant :			
Entrée, rangement, studio, water-closet, salle de bains.			
- Et les six cent quarante deux / cent millièmes des parties communes générales, ci.....		642	
- Et les cent soixante sept / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci.....			167
<u>LOT NUMERO 128</u>			
Une unité hôtelière, au second étage, à gauche en entrant dans la partie de bâtiment édifiée sur le blockhaus et comprenant :			
Entrée, rangement, studio, salle de bains, water-closet.			
- Et les huit cent vingt six / cent millièmes des parties communes générales, ci.....		826	
- Et les deux cent quinze / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B"			215
A reporter.....		16.634	4.341

	Report.....	76.634	4.341
<u>LOT NUMERO 129</u>			
Un appartement au second étage, contigu et au Nord du lot n° 128, donnant sur l'Av. nue du Parc et comprenant :			
Entrée, rangements, deux pièces, salle de bains, water-closet.			
	- Et les mille cinq cent cinquante neuf / cent millièmes des parties communes générales	7.559	
	- Et les quatre cent sept / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci.....		407
<u>LOT NUMERO 130</u>			
Une unité hôtelière, au second étage, en face en entrant dans la partie de bâtiment édifiée sur le blockhaus et comprenant :			
Entrée, rangement, studio, salle de bains, water-closet.			
	- Et les huit cent sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	807	
	- Et les deux cent onze / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci.....		211
<u>LOT NUMERO 131</u>			
Une pièce à usage d'office, au troisième étage, en face de l'ascenseur 2.			
	- Et les trente sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	37	
	- Et les dix / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci.....		10
<u>LOT NUMERO 132</u>			
Un appartement au troisième étage, contigu et à l'Ouest du lot n° 131, comprenant :			
Entrée, rangements, studio, chambre, salle de bains et water-closet.			
	- Et les mille cinq cent soixante / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	1.560	
	- Et les quatre cent sept / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci.....		407
<u>LOT NUMERO 133</u>			
Une unité hôtelière, au troisième étage, contiguë et au Midi du lot n° 132, et comprenant :			
Entrée, rangement, studio, water-closet, salle de bains.			
	- Et les huit cent sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	807	
	- Et les deux cent onze / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci.....		211
	A reporter.....	21.404	5.587

	Report.....	21.404	5.527
<u>LOT NUMERO 134</u>			
Une unité hôtelière, au troisième étage, contigüe et au Midi du lot n° 133, et comprenant :			
Entrée, rangement, studio, water-closet salle de bains.			
	- Et les huit cent soixante et onze / cent millièmes des parties communes générales	871	
	- Et les deux cent vingt sept / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci.....		227
<u>LOT NUMERO 135</u>			
Un appartement au troisième étage, contigü et au Midi du lot n° 134, et comprenant :			
Entrée, rangements, deux pièces, salle de bains et water-closet.			
	- Et les mille six cent cinquante et un / cent millièmes des parties communes générales	1.651	
	- Et les quatre cent trente et un / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci.....		431
<u>LOT NUMERO 136</u>			
Un local à usage de cafeteria, au troisième étage, contigü et au Nord de la cage d'escalier intérieur central du bâtiment "A".			
	- Et les deux cent soixante quinze / cent millièmes des parties communes générales	275	
	- Et les soixante douze / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci.....		72
<u>LOT NUMERO 137</u>			
Une unité hôtelière, au troisième étage, contigüe et au Nord du lot 136, et comprenant :			
Entrée, rangement, studio, salle d'eau avec water-closet.			
	- Et les six cent quarante deux / cent millièmes des parties communes générales.....	642	
	- Et les cent soixante sept / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci.....		167
<u>LOT NUMERO 138</u>			
Une unité hôtelière, au troisième étage, contigüe et au Nord du lot 137, et comprenant :			
Entrée, rangement, studio, salle d'eau avec water-closet.			
	A reporter.....	24.843	6.484

	Report.....	24.843	6.484
- Et les six cent quarante deux / cent millièmes des parties communes générales, ci.		642	
- Et les cent soixante sept / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci.....			167
<u>LOT NUMERO 139</u>			
Une unité hôtelière, au troisième étage, à gauche en entrant dans la partie de bâtiment édifiée sur le blockhaus et comprenant :			
Entrée, rangement, studio, salle de bains water-closet.			
- Et les huit cent vingt six / cent millièmes des parties communes générales, ci.....		826	
- Et les deux cent quinze / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B"			215
<u>LOT NUMERO 140</u>			
Un appartement au troisième étage, contiguë et au Nord du lot n° 139, donnant sur l'Avenue du Parc et comprenant :			
Entrée, rangement, deux pièces, salle de bains, water-closet.			
- Et les mille cinq cent soixante / cent millièmes des parties communes générales, ci..		1.560	
- Et les quatre cent sept / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B"			407
<u>LOT NUMERO 141</u>			
Une unité hôtelière au troisième étage, en face en entrant dans la partie de bâtiment édifiée sur le blockhaus et comprenant :			
Entrée, rangement, studio, salle de bains, water-closet.			
- Et les huit cent sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....		807	
- Et les deux cent onze / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B"			211
<u>LOT NUMERO 142</u>			
Une pièce à usage d'office, au quatrième étage, en face de l'ascenseur 2.			
- Et les trente sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....		37	
- Et les dix / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci.....			10
<u>LOT NUMERO 143</u>			
Une unité hôtelière au quatrième étage, contiguë et à l'Ouest du lot 142, et comprenant :			
Entrée, rangement, studio, salle de bains avec water-closet.			
A reporter.....		28.715	7.494

Report.....	28.715	7.494
- Et les huit cent sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	807	
- Et les deux cent onze / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B"		211
<u>LOT NUMERO 144</u>		
Une unité hôtelière au quatrième étage, contigüe et au Midi du lot n° 143 et comprenant :		
Entrée, rangement, studio, salle d'eau avec water-closet.		
- Et les sept cent trente quatre / cent millièmes des parties communes générales, ci..	734	
- Et les cent quatre vingt onze / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci.....		191
<u>LOT NUMERO 145</u>		
Une unité hôtelière au quatrième étage, contigüe et au Midi du lot n° 144, et comprenant :		
Entrée, rangement, studio, salle de bains, water-closet.		
- Et les huit cent vingt six / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	826	
- Et les deux cent quinze / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B"		215
<u>LOT NUMERO 146</u>		
Une grande unité hôtelière, au quatrième étage, contigüe et au Midi du lot 145, et comprenant :		
Entrée, rangement, deux pièces communicantes, salle de bains, water-closet.		
- Et les mille six cent cinquante et un / cent millièmes des parties communes générales	1.651	
- Et les quatre cent trente et un / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci.....		431
<u>LOT NUMERO 147</u>		
Une unité hôtelière, au quatrième étage, contigüe et au Nord de la cage d'escalier intérieur central du bâtiment "A" et contigüe et à l'Est de l'ascenseur du bâtiment "A" et comprenant :		
Entrée, rangement, studio, salle d'eau avec water-closet.		
A reporter.....	32.733	8.542



Report.....	32.733	8.542
- Et les six cent quarante deux / cent millièmes des parties communes générales, ci..	642	
- Et les cent soixante sept / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci.....		167
<u>LOT NUMERO 148</u>		
Une unité hôtelière, au quatrième étage, contigüe et au Nord du lot 147, et comprenant: Entrée, rangement, studio, salle d'eau avec water-closet.		
- Et les six cent quarante deux / cent millièmes des parties communes générales, ci..	642	
- Et les cent soixante sept / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci.....		167
<u>LOT NUMERO 149</u>		
Une unité hôtelière, au quatrième étage, contigüe et au Nord du lot 148, et comprenant: Entrée, rangement, studio, salle d'eau avec water-closet.		
- Et les six cent quarante deux / cent millièmes des parties communes générales, ci..	642	
- Et les cent soixante sept / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci.....		167
<u>LOT NUMERO 150</u>		
Une unité hôtelière, au quatrième étage, à gauche en entrant dans la partie de bâtiment édifiée sur le blockhaus et comprenant: Entrée, rangement, studio, salle de bains water-closet.		
- Et les huit cent vingt six / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	826	
- Et les deux cent seize / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B"		216
<u>LOT NUMERO 151</u>		
Une unité hôtelière, au quatrième étage, en face en entrant dans la partie de bâtiment édifiée sur le blockhaus et comprenant: Entrée, rangement, studio, salle de bains, water-closet.		
- Et les sept cent trente quatre / cent millièmes des parties communes générales, ci..	734	
- Et les cent quatre vingt onze / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci.....		191
A reporter.....	36.219	9.450

Report.....

35.219

9.450

LOT NUMERO 152

Un appartement, au cinquième étage, à l'extrémité Nord du bâtiment et contigu au bâtiment "A", et comprenant :

Entrée, rangement, deux pièces, salle de bains, water-closet.

- Et les mille deux cent quatre vingt quatre / cent millièmes des parties communes générales, ci.....

1.284

- Et les trois cent trente cinq / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci.....

335

LOT NUMERO 153

Une unité hôtelière, au cinquième étage, dans la partie de bâtiment édifiée sur le blockhaus, et comprenant :

Entrée, rangement, studio, salle de bains avec water-closet.

- Et les huit cent vingt six / cent millièmes des parties communes générales...

826

- Et les deux cent quinze / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci.....

275

ENSEMBLE :

- Trente huit mille trois cent vingt neuf / cent millièmes des parties communes générales, ci.....

38.329

=====

- Dix mille / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B".

10.000

=====

- TABLEAU RECAPITULATIF -

N° du Lot	Bâtiment	Escalier	Étage	Nature du Lot	Quote Part Dans la Propriété du sol (100.0000)	Quote Part Dans Les Parties communes spéciales au Bâtiment (10.0000)
93	B	Unique	sous-sol	Garage	170	44
94	"	"	"	"	170	44
95	"	"	"	"	139	36
96	"	"	"	"	147	38
97	"	"	"	"	147	38
98	"	"	"	"	147	38
99	"	Néant	R. d. Ch.	Conciergerie	567	96
100	"	"	"	Unité hôtelière	507	211
101	"	"	"	"	780	204
102	"	"	"	Salle de bains	46	12
103	"	"	"	Unité hôtelière	780	204
104	"	"	"	"	596	155
105	"	"	"	Pièce de rangement	69	18
106	"	"	"	Partie de Garage	102	27
107	"	"	"	Niveau inférieur blockhaus	46	12
108	"	Unique	1er	Vestiaire	55	14
109	"	"	"	Salle	780	204
110	"	"	"	"	275	72
111	"	"	"	Bar	321	84
112	"	"	"	Office		
113	"	"	"	Toilettes	37	10
114	"	"	"	Salle	183	48
115	"	"	"	Studio	963	251
116	"	"	"	Pièce	550	143
117	"	"	"	Appartem.	459	120
118	"	"	"	Studio	619	161
119	"	"	2ème	Office	37	10
	"	"	"	Appartem.	1.559	407
				A reporter.....		
					<u>10.351</u>	<u>2.701</u>

				Report...	10.351	2.701
120	0	Unique	2ème	Unité hō- telière	807	211
121	"	"	"	"	807	211
122	"	"	"	Salle de bains	46	12
123	"	"	"	Unité hō- telière	807	211
124	"	"	"	"	807	211
125	"	"	"	"	734	191
126	"	"	"	"	807	211
127	"	"	"	"	642	167
128	"	"	"	"	826	215
129	"	"	"	Appartem.	1.559	407
130	"	"	"	Unité hō- telière	807	211
131	"	"	3ème	Office	37	10
132	"	"	"	Appartem.	1.560	407
133	"	"	"	Unité hō- telière	807	211
134	"	"	"	"	871	227
135	"	"	"	Appartem.	1.651	431
136	"	"	"	Cafeteria	275	72
137	"	"	"	Unité hō- telière	642	167
138	"	"	"	"	642	167
139	"	"	"	"	826	215
140	"	"	"	Appartem.	1.560	407
141	"	"	"	Unité hō- telière	807	211
142	"	"	4ème	Office	37	10
143	"	"	"	Unité hō- telière	807	211
144	"	"	"	"	734	191
145	"	"	"	"	826	215
146	"	"	"	"	1.651	431
147	"	"	"	"	642	167
148	"	"	"	"	642	167
149	"	"	"	"	642	167
150	"	"	"	"	826	216
151	"	"	"	"	734	191
152	"	"	5ème	Appartem.	1.284	335
153	"	"	"	Unité hō- telière	826	215
				TOTAL...	38.329	10.000
					*****	*****

BATIMENT "C"

\*\*\*\*\*

LOT NUMERO 154

Un garage au sous-sol, à l'extrémité Ouest du bâtiment et portant le n° 4 du plan des garages.

- Et les cent quarante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....

147

- Et les cent quatre / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C"....

104

LOT NUMERO 155

Un garage au sous-sol, contiguë et à l'Est du lot n° 154, et portant le n° 5 du plan des garages.

- Et les cent quarante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....

147

- Et les cent quatre / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C"....

104

LOT NUMERO 156

Un garage au sous-sol, contiguë et à l'Est du lot n° 155, et portant le n° 6 du plan des garages.

- Et les cent quarante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....

147

- Et les cent quatre / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C"....

104

LOT NUMERO 157

Un garage au sous-sol, contiguë et à l'Est du lot n° 156, et portant le n° 7 du plan des garages.

- Et les cent quarante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....

147

- Et les cent quatre / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C"....

104

LOT NUMERO 158

Un garage au sous-sol, contiguë et à l'Est du lot n° 157, et portant le n° 8 du plan des garages.

- Et les cent quarante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....

147

- Et les cent quatre / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C"....

104

LOT NUMERO 159

Un garage au sous-sol, dans l'aile Est du bâtiment et au Midi et portant le n° 9 du plan des garages.

A reporter.....

735

520

Report.....	735	520
- Et les cent quarante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	147	
- Et les cent quatre / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C"....		104
<u>LOT NUMERO 160</u>		
Un garage au sous-sol, dans l'aile Est, du bâtiment, contigu et au Nord du lot n° 159, et portant le n° 10 du plan des garages.		
- Et les cent quarante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	147	
- Et les cent quatre / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C"....		104
<u>LOT NUMERO 161</u>		
Un garage au sous-sol, dans l'aile Est du bâtiment, contigu et au Nord du lot n° 160, et portant le n° 11 du plan des garages.		
- Et les cent quarante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	147	
- Et les cent quatre / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C"....		104
<u>LOT NUMERO 162</u>		
Un garage au sous-sol, dans l'aile Est du bâtiment, contigu et au Nord du lot n° 161, et portant le n° 12 du plan des garages.		
- Et les cent quarante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	147	
- Et les cent quatre / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C"....		104
<u>LOT NUMERO 163</u>		
Un garage au sous-sol, à l'extrémité Nord du bâtiment et face au lot n° 162, par rapport à l'aire de circulation, et portant le n° 13 du plan des garages.		
- Et les cent cinquante six / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	156	
- Et les cent dix / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C"....		110
<u>LOT NUMERO 164</u>		
Un garage au sous-sol, contigu et au Midi du lot n° 163, et portant le n° 14 du plan des garages.		
- Et les cent cinquante six / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	156	
- Et les cent dix / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C"....		110
A reporter.....	1.655	1.156

Report.....	1.535	1.156
<u>LOT NUMERO 165</u>		
Un garage au sous-sol, contigu et au Midi du lot n° 164, et portant le n° 15 du plan des garages.		
- Et les cent cinquante six / cent mil- lièmes des parties communes générales, ci.....	156	
- Et les cent dix / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C"....		110
<u>LOT NUMERO 166</u>		
Un garage au sous-sol, perpendiculaire au lot n° 165, contigu et au Midi dudit lot 165, face au lot n° 157 par rapport à l'aire de circulation, et portant le n° 16 du plan des garages.		
- Et les cent cinquante six / cent mil- lièmes des parties communes générales, ci.....	156	
- Et les cent dix / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C"....		110
<u>LOT NUMERO 167</u>		
Un garage au sous-sol, contigu et à l'Ouest du lot n° 166, et portant le n° 17 du plan des garages.		
- Et les cent cinquante six / cent mil- lièmes des parties communes générales, ci.....	156	
- Et les cent dix / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C"....		110
<u>LOT NUMERO 168</u>		
Partie d'un garage, au rez-de-chaussée, contigüe et à l'Est du lot n° 166, avec le- quel il forme l'entier garage portant le n° 9 du plan des garages.		
- Et les cinquante quatre / cent milliè- mes des parties communes générales, ci.....	54	
- Et les trente neuf / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C"....		39
<u>LOT NUMERO 169</u>		
Un garage au rez-de-chaussée, à l'extrê- mité Ouest du bâtiment et portant le n° 8 du plan des garages.		
- Et les cent quarante sept / cent mil- lièmes des parties communes générales, ci.....	147	
- Et les cent quatre / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C"....		104
<u>LOT NUMERO 170</u>		
Un garage au rez-de-chaussée, contigu et à l'Est du lot n° 169 et portant le n° 7 du plan des garages.		
A reporter.....	2.304	1.629

Report.....	2.304	7.629
- Et les cent quarante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci....	147	
- Et les cent quatre / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C"...		101
<u>LOT NUMERO 171</u>		
Un garage au rez-de-chaussée, contigu et à l'Est du lot n° 170, et portant le n° 6 du plan des garages.		
- Et les cent quarante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci....	147	
- Et les cent quatre / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C"...		104
<u>LOT NUMERO 172</u>		
Un garage au rez-de-chaussée, contigu et à l'Est du lot n° 171, et portant le n° 5 du plan des garages.		
- Et les cent quarante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci....	147	
- Et les cent quatre / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C"...		104
<u>LOT NUMERO 173</u>		
Un garage au rez-de-chaussée, dans l'aile Est du bâtiment et au Midi et portant le n° 4 du plan des garages.		
- Et les cent quarante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci....	147	
- Et les cent quatre / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C"...		104
<u>LOT NUMERO 174</u>		
Un garage au rez-de-chaussée, dans l'aile Est du bâtiment, contigu et au Nord du lot n° 173 et portant le n° 3 du plan des garages.		
- Et les cent quarante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci....	147	
- Et les cent quatre / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C"...		104
<u>LOT NUMERO 175</u>		
Un garage au rez-de-chaussée, dans l'aile Est du bâtiment, contigu et au Nord du lot n° 174, et portant le n° 2 du plan des garages.		
- Et les cent quarante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci....	147	
- Et les cent quatre / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C"...		104
A reporter.....	3.186	2.253



Report.....	3.186	2.253
<u>LOT NUMERO 176</u>		
Un garage au rez-de-chaussée, dans l'aile Est du bâtiment, contigu et au Nord du lot n° 175, et portant le n° 1 du plan des garages.		
- Et les cent quarante sept / cent millièmes des parties communes générales, ci...	147	
- Et les cent quatre / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C", ci.....		104
<u>LOT NUMERO 177</u>		
Un garage au rez-de-chaussée, à l'extrémité Nord du bâtiment, et face au lot n° 176, par rapport à l'aire de circulation et portant le n° 14 du plan des garages.		
- Et les cent cinquante six / cent millièmes des parties communes générales, ci...	156	
- Et les cent dix / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C"..		110
<u>LOT NUMERO 178</u>		
Un garage au rez-de-chaussée, contigu et au Midi du lot n° 177, et portant le n° 13 du plan des garages.		
- Et les cent cinquante six / cent millièmes des parties communes générales, ci...	156	
- Et les cent dix / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C"..		110
<u>LOT NUMERO 179</u>		
Un garage au rez-de-chaussée, contigu et au Midi du lot n° 178, et portant le n° 12 du plan des garages.		
- Et les cent cinquante six / cent millièmes des parties communes générales, ci	156	
- Et les cent dix / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C"..		110
<u>LOT NUMERO 180</u>		
Un garage au rez-de-chaussée, perpendiculaire au lot n° 179, contigu et au Midi dudit lot 179, face au lot n° 171 par rapport à l'aire de circulation et portant le n° 11 du plan des garages.		
- Et les cent cinquante six / cent millièmes des parties communes générales, ci	156	
- Et les cent dix / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C"..		110
A reporter.....	3.957	2.797

	Report.....	3.957	2.797
<u>LOT NUMERO 181</u>			
Un garage au rez-de-chaussée, contigu et à l'Ouest du lot n° 180 et portant le n° 10 du plan des garages.			
	- Et les cent cinquante six / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	156	
	- Et les cent dix / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C"...		110
<u>LOT NUMERO 182</u>			
Une unité hôtelière au deuxième étage, à l'extrémité Est du bâtiment et comprenant : Entrée, rangement, studio, salle de bains, water-closet.			
	- Et les huit cent vingt six / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	826	
	- Et les cinq cent quatre vingt cinq / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C", ci.....		585
<u>LOT NUMERO 183</u>			
Une unité hôtelière, au deuxième étage, contiguë et à l'Ouest du lot n° 182 et comprenant : Entrée, rangement, studio, salle de bains, water-closet.			
	- Et les huit cent sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	807	
	- Et les cinq cent soixante douze / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C", ci.....		572
<u>LOT NUMERO 184</u>			
Une unité hôtelière, au deuxième étage, contiguë et à l'Ouest du lot n° 183 et comprenant : Entrée, rangement, studio, salle de bains, water-closet.			
	- Et les huit cent sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	807	
	- Et les cinq cent soixante douze / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C", ci.....		572
<u>LOT NUMERO 185</u>			
Une unité hôtelière, au deuxième étage, contiguë et à l'Ouest du lot n° 184, et comprenant : Entrée, rangement, studio, salle de bains, water-closet.			
	A reporter.....	6.553	4.636

Report.....	6,553	4.636
- Et les huit cent sept / cent millièmes des parties communes générales, ci...	807	
- Et les cinq cent soixante douze / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C", ci.....		572
<u>LOT NUMERO 186</u>		
Une grande unité hôtelière, au deuxième étage, contigüe et à l'Ouest du lot n° 185, et comprenant :		
Entrée, rangement, studio, boudoir, salle de bains et water-closet.		
- Et les mille deux cent soixante quatorze / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	1.274	
- Et les neuf cent quatre / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C", ci.....		904
<u>LOT NUMERO 187</u>		
Une salle de bains, au deuxième étage, contigüe et au Midi du lot n° 185.		
- Et les quarante cinq / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	45	
- Et les trente trois / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C", ci.....		33
<u>LOT NUMERO 188</u>		
Une grande unité hôtelière, au troisième étage, à l'extrémité Est du bâtiment, et comprenant :		
Deux pièces avec placard, salle de bains, water-closet.		
- Et les neuf cent dix-sept / cent millièmes des parties communes générales, ci...	917	
- Et les six cent cinquante / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C", ci.....		650
<u>LOT NUMERO 189</u>		
Une unité hôtelière, au troisième étage contigüe et à l'Ouest du lot n° 188, et comprenant :		
Entrée, rangement, studio, salle de bains, water-closet.		
- Et les huit cent sept / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	807	
- Et les cinq cent soixante douze / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C", ci.....		572
A reporter.....	10.403	7.367

Report.....	10.403	7.367
<u>LOT NUMERO 190</u>		
Une grande unité hôtelière, au troisième étage, contigüe et à l'Ouest du lot n° 189, et comprenant :		
Entrée, rangement, studio, boudoir, salle de bains et water-closet.		
- Et les huit cent soixante et onze / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	871	
- Et les six cent dix-sept / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C", ci.....		617
<u>LOT NUMERO 191</u>		
Une salle de bains, au troisième étage, contigüe et au Midi du boudoir du lot n° 190.		
- Et les quarante cinq / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	45	
- Et les trente trois / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C", ci.....		33
<u>LOT NUMERO 192</u>		
Une unité hôtelière, au quatrième étage à l'extrémité Est du bâtiment et comprenant :		
Entrée, rangement, studio, salle de bains, water-closet.		
- Et les sept cent trente quatre / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	734	
- Et les cinq cent vingt / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C", ci.....		520
<u>LOT NUMERO 193</u>		
Une grande unité hôtelière, au quatrième étage, contigüe et à l'Ouest du lot n° 192, et comprenant :		
Entrée, rangement, studio, boudoir, salle de bains, water-closet.		
- Et les huit cent soixante et onze / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	871	
- Et les six cent dix-sept / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C", ci.....		617
<u>LOT NUMERO 194</u>		
Une salle de bains, au quatrième étage, contigüe et au Midi du lot n° 193.		
- Et les quarante cinq / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	45	
- Et les trente trois / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C", ci.....		33
A reporter.....	12.969	9.187

Report.....	12.969	9.187
<u>LOT NUMERO 195</u>		
Une unité hôtelière, au cinquième étage, comprenant :		
Entrée, rangement, studio, salle de bains, water-closet.		
- Et les mille cent quarante cinq / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	1.145	
- Et les huit cent treize / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C", ci.....		813
<b>ENSEMBLE :</b>		
- Les quatorze mille cent quatorze / cent millièmes des parties communes générales, ci.....	14.114 =====	
- Les dix mille / dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "C"..		10.000 =====

- TABLEAU RECAPITULATIF -

N° du Lot	Bâtiment	Escalaier	Etage	Nature du Lot	Quote Part Dans la Propriété du sol (100.000€)	Quote Part Dans les Parties communes spéciales au Bâtiment (10.000€)
154	C	Néant	Sous-sol	Garage	147	104
155	"	"	"	"	147	104
156	"	"	"	"	147	104
157	"	"	"	"	147	104
158	"	"	"	"	147	104
159	"	"	"	"	147	104
160	"	"	"	"	147	104
161	"	"	"	"	147	104
162	"	"	"	"	147	104
163	"	"	"	"	156	110
164	"	"	"	"	156	110
165	"	"	"	"	156	110
166	"	"	"	"	156	110
167	"	"	"	"	156	110
168	"	"	R.d.Ch.	"	54	39
169	"	"	"	"	147	104
				A reporter.....	2.304	1.629

				Report..	2,304	1,629
170	C	Néant	R. d. Ch.	Garage	147	104
171	"	"	"	"	147	104
172	"	"	"	"	147	104
173	"	"	"	"	147	104
174	"	"	"	"	147	104
175	"	"	"	"	147	104
176	"	"	"	"	147	104
177	"	"	"	"	156	110
178	"	"	"	"	156	110
179	"	"	"	"	156	110
180	"	"	"	"	156	110
181	"	"	"	"	156	110
182	"	Uniq-	2ème	Unité hō-	826	585
		que		telière		
183	"	"	"	"	807	572
184	"	"	"	"	807	572
185	"	"	"	"	807	572
186	"	"	"	"	1,274	904
187	"	"	"	Salle de	45	33
				bains		
188	"	"	3ème	Grande	917	650
				Unité hō-		
				telière		
189	"	"	"	Unité hō-	807	572
				telière		
190	"	"	"	Grande	871	617
				Unité hō-		
				telière		
191	"	"	"	Salle de	45	33
				bains		
192	"	"	4ème	Unité hō-	734	520
				telière		
193	"	"	"	Grande	871	617
				Unité hō-		
				telière		
194	"	"	"	Salle de	45	33
				bains		
195	"	"	5ème	Unité hō-	1,145	813
				telière		
				TOTAL...	14,114	10,000
					*****	*****

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

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

### c) HYPOTHEQUES -

#### Article 20 -

Indépendamment de l'application des dispositions de l'article 13 ci-dessus, 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 84 et 85 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 84, et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 Juillet 1930.

Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions de l'article 99 ci-après.

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

## CHAPITRE V

### CHARGES COMMUNES DE LA COPROPRIETE

#### ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

#### Article 21 -

Les charges incombant aux copropriétaires seront :

- individuelles ;
- communes générales à tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier ;
- communes spéciales à certains copropriétaires seulement.

I - CHARGES INDIVIDUELLES -

Article 22 -

Chacun des copropriétaires 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.

Il sera également tenu de l'entretien et des 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 trouve 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 acquittera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels, ainsi que les redevances afférentes à toutes les fournitures individuelles.

II - CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES A TOUS LES COPROPRIÉTAIRES -

A - Définition -

Article 23 -

Les charges communes générales comprennent :  
Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes générales de l'ensemble immobilier.

B - Répartition -

Article 24 -

Les charges générales énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires, au prorata des quotes-parts de propriété des parties communes générales attachées à chaque lot.

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



III - CHARGES COMMUNES SPECIALES A CERTAINS  
COPROPRIETAIRES -

Article 25 -

Les charges communes spéciales sont celles affectées aux lots constituant le bâtiment.

Elles comprennent :

1° - Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment ;

2° - Les charges afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° - Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat, les honoraires de son syndic et de l'architecte de l'ensemble immobilier pour les travaux intéressant l'infrastructure dudit immeuble ;

4° - Les salaires des préposés du syndicat avec leurs avantages en nature (logement, chauffage, éclairage), et toutes autres rémunérations dues aux personnes et entreprises chargées de l'entretien des installations et équipements communs situés dans l'infrastructure et définis à l'article 4 du présent règlement.

5° - Les frais d'entretien, de réfection et de remplacement :

- de toutes les canalisations communes situées dans l'infrastructure, jusqu'à leur point de pénétration dans les constructions édifiées ;

- de l'ensemble des installations et équipements communs visés au 4° ci-dessus

- de la dalle de couverture de l'infrastructure, ainsi que des aires de circulation, dispositifs d'éclairage, espaces libres et plantations aménagés sur cette dalle ;

6° - Les frais d'éclairage et de consommation d'eau des parties communes générales (mais à l'exclusion de ceux qui se rapportent aux garages, lesquels constituent des charges communes spéciales à ces garages) ;

7° - Les primes d'assurances contre l'incendie et les dégâts des eaux, contre la responsabilité civile du syndicat des copropriétaires du fait de ses préposés ou des parties communes générales ;

8° - Et, d'une manière générale, tous frais d'entretien et de réparations, grosses ou menues, s'appliquant aux parties communes générales définies à l'article 4 ci-dessus.

Article 26 -

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction seront réparties entre les copropriétaires respectifs de bâtiment, au prorata des quotes-parts de propriété des parties communes spéciales attachées à chaque lot.

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

Charges afférentes aux escaliers et ascenseurs -

Article 27 - Définition

Ces charges comprennent :

Les dépenses de ravalement intérieur des cages d'escaliers et de leurs paliers ;

L'entretien, les réparations et le remplacement des ascenseurs et de tous leurs équipements ou accessoires, ainsi que les tapis d'escaliers (mais à l'exclusion des tapis des portes palières qui appartiennent aux copropriétaires) ;

Les dépenses de consommation d'électricité pour le fonctionnement des ascenseurs et le coût de location des compteurs ;

Les réparations nécessitées par l'usure des marches des escaliers ;

Le montant des primes d'assurances contre les accidents causés par les ascenseurs.

Article 28 - Répartition -

Les charges énumérées ci-dessus seront réparties de la manière et ainsi qu'il suit :

- En ce qui concerne les charges afférentes à l'escalier extérieur : proportionnellement, pour chaque lot, à la quote part de parties communes spéciales au bâtiment qui lui est affectée ;

- En ce qui concerne les charges afférentes aux escaliers intérieurs et à l'ascenseur :

LOT N° 1	: neuf millièmes, ci.....	9
LOT N° 2	: neuf millièmes, ci.....	9
LOT N° 3	: neuf millièmes, ci.....	9
LOT N° 4	: neuf millièmes, ci.....	9
LOT N° 5	: neuf millièmes, ci.....	9
LOT N° 6	: six millièmes, ci.....	6
LOT N° 7	: six millièmes, ci.....	6
LOT N° 8	: six millièmes, ci.....	6
LOT N° 9	: six millièmes, ci.....	6
LOT N° 10	: neuf millièmes, ci.....	9
LOT N° 11	: six millièmes, ci.....	6
LOT N° 12	: trois millièmes, ci.....	3
LOT N° 14	: six millièmes, ci.....	6
A reporter.....		93

		Report.....	93
LOT N°	15	: six millièmes, ci.....	6
LOT N°	16	: trois millièmes, ci.....	3
LOT N°	17	: six millièmes, ci.....	6
LOT N°	18	: six millièmes, ci.....	6
LOT N°	19	: six millièmes, ci.....	6
LOT N°	20	: six millièmes, ci.....	6
LOT N°	21	: six millièmes, ci.....	6
LOT N°	22	: trois millièmes, ci.....	3
LOT N°	23	: neuf millièmes, ci.....	9
LOT N°	24	: six millièmes, ci.....	6
LOT N°	25	: six millièmes, ci.....	6
LOT N°	26	: six millièmes, ci.....	6
LOT N°	27	: six millièmes, ci.....	6
LOT N°	28	: six millièmes, ci.....	6
LOT N°	42	: seize millièmes, ci.....	16
LOT N°	43	: seize millièmes, ci.....	16
LOT N°	44	: seize millièmes, ci.....	16
LOT N°	45	: seize millièmes, ci.....	16
LOT N°	46	: seize millièmes, ci.....	16
LOT N°	47	: seize millièmes, ci.....	16
LOT N°	48	: seize millièmes, ci.....	16
LOT N°	49	: seize millièmes, ci.....	16
LOT N°	50	: seize millièmes, ci.....	16
LOT N°	51	: seize millièmes, ci.....	16
LOT N°	52	: huit millièmes, ci.....	8
LOT N°	54	: seize millièmes, ci.....	16
LOT N°	55	: trente et un millièmes, ci....	31
LOT N°	56	: trente et un millièmes, ci....	31
LOT N°	57	: vingt millièmes, ci.....	20
LOT N°	58	: vingt millièmes, ci.....	20
LOT N°	59	: vingt millièmes, ci.....	20
LOT N°	60	: vingt millièmes, ci.....	20
LOT N°	61	: vingt millièmes, ci.....	20
LOT N°	62	: vingt millièmes, ci.....	20
LOT N°	63	: vingt millièmes, ci.....	20
LOT N°	64	: vingt cinq millièmes, ci.....	25
LOT N°	65	: dix millièmes, ci.....	10
LOT N°	66	: trente sept millièmes, ci....	37
LOT N°	67	: trente sept millièmes, ci....	37
LOT N°	68	: vingt cinq millièmes, ci.....	25
LOT N°	69	: vingt cinq millièmes, ci.....	25
LOT N°	70	: trente sept millièmes, ci....	37
LOT N°	71	: trente sept millièmes, ci....	37
LOT N°	72	: vingt cinq millièmes, ci.....	25
LOT N°	73	: trente sept millièmes, ci....	37
LOT N°	74	: treize millièmes, ci.....	13
LOT N°	75	: quarante quatre millièmes, ci	44
		A reporter.....	912

Report.....	912
LOT N° 76 : quarante quatre millièmes, ci....	44
LOT N° 77 : quarante quatre millièmes, ci....	44
Ensemble : mille millièmes, ci.....	1.000
	=====

Les copropriétaires des lots situés au premier étage ne participeront pas auxdites charges.

IV - FRAIS DE CHAUFFAGE ET D'EAU -

Article 29 -

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

Article 30 -

Les charges du chauffage central seront réparties entre les différents copropriétaires au prorata de la surface de chauffe installée dans chaque lot.

Les charges afférentes au chauffage des parties communes seront en outre supportées par chacun des copropriétaires, proportionnellement à sa quote-part de parties communes spéciales du bâtiment.

Compte tenu de ce principe, les charges seront réparties dans les proportions suivantes entre les copropriétaires :

<u>PARTIES COMMUNES : cent soixante huit millièmes, ci.....</u>	<u>168</u>
LOT N° 31 : cinquante et un millièmes, ci....	51
LOT N° 32 : quatre vingt douze millièmes, ci	92
LOT N° 33 : dix huit millièmes, ci.....	18
LOT N° 39 : trente six millièmes, ci.....	36
LOT N° 41 : sept millièmes, ci.....	7
LOT N° 42 : dix millièmes, ci.....	10
LOT N° 43 : quinze millièmes, ci.....	15
LOT N° 44 : seize millièmes, ci.....	16
LOT N° 45 : treize millièmes, ci.....	13
LOT N° 46 : treize millièmes, ci.....	13
LOT N° 47 : treize millièmes, ci.....	13
LOT N° 48 : treize millièmes, ci.....	13
A reporter.....	465

	Report.....	465
LOT N° 49	: treize millièmes, ci.....	13
LOT N° 50	: treize millièmes, ci.....	13
LOT N° 51	: seize millièmes, ci.....	16
LOT N° 52	: quatorze millièmes, ci.....	14
LOT N° 54	: vingt neuf millièmes, ci.....	29
LOT N° 55	: vingt huit millièmes, ci.....	28
LOT N° 56	: vingt cinq millièmes, ci.....	25
LOT N° 57	: seize millièmes, ci.....	16
LOT N° 58	: treize millièmes, ci.....	13
LOT N° 59	: treize millièmes, ci.....	13
LOT N° 60	: treize millièmes, ci.....	13
LOT N° 61	: treize millièmes, ci.....	13
LOT N° 62	: treize millièmes, ci.....	13
LOT N° 63	: treize millièmes, ci.....	13
LOT N° 64	: seize millièmes, ci.....	16
LOT N° 65	: neuf millièmes, ci.....	9
LOT N° 66	: vingt huit millièmes, ci.....	28
LOT N° 67	: vingt cinq millièmes, ci.....	25
LOT N° 68	: seize millièmes, ci.....	16
LOT N° 69	: treize millièmes, ci.....	13
LOT N° 70	: vingt sept millièmes, ci.....	27
LOT N° 71	: vingt sept millièmes, ci.....	27
LOT N° 72	: treize millièmes, ci.....	13
LOT N° 73	: vingt huit millièmes, ci.....	28
LOT N° 74	: neuf millièmes, ci.....	9
LOT N° 75	: vingt huit millièmes, ci.....	28
LOT N° 76	: vingt sept millièmes, ci.....	27
LOT N° 77	: trente sept millièmes, ci.....	37
Ensemble : mille / millièmes, ci.....		1.000
		=====

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

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

Article 31 -

Les charges d'eau chaude seront réparties dans les proportions suivantes :

LOT N° 27	: seize millièmes, ci.....	16
LOT N° 28	: seize millièmes, ci.....	16
LOT N° 32	: soixante quatre millièmes, ci.....	64
A reporter.....		96

	Report.....	96
LOT N° 42 :	vingt quatre millièmes, ci.....	24
LOT N° 43 :	vingt quatre millièmes, ci.....	24
LOT N° 44 :	vingt quatre millièmes, ci.....	24
LOT N° 45 :	vingt quatre millièmes, ci.....	24
LOT N° 46 :	vingt quatre millièmes, ci.....	24
LOT N° 47 :	vingt quatre millièmes, ci.....	24
LOT N° 48 :	vingt quatre millièmes, ci.....	24
LOT N° 49 :	vingt quatre millièmes, ci.....	24
LOT N° 50 :	vingt quatre millièmes, ci.....	24
LOT N° 51 :	vingt quatre millièmes, ci.....	24
LOT N° 52 :	seize millièmes, ci.....	16
LOT N° 54 :	vingt quatre millièmes, ci.....	24
LOT N° 55 :	trente deux millièmes, ci.....	32
LOT N° 56 :	trente deux millièmes, ci.....	32
LOT N° 57 :	vingt quatre millièmes, ci.....	24
LOT N° 58 :	vingt quatre millièmes, ci.....	24
LOT N° 59 :	vingt quatre millièmes, ci.....	24
LOT N° 60 :	vingt quatre millièmes, ci.....	24
LOT N° 61 :	vingt quatre millièmes, ci.....	24
LOT N° 62 :	vingt quatre millièmes, ci.....	24
LOT N° 63 :	vingt quatre millièmes, ci.....	24
LOT N° 64 :	trente deux millièmes, ci.....	32
LOT N° 65 :	seize millièmes, ci.....	16
LOT N° 66 :	trente deux millièmes, ci.....	32
LOT N° 67 :	trente deux millièmes, ci.....	32
LOT N° 68 :	vingt quatre millièmes, ci.....	24
LOT N° 69 :	vingt quatre millièmes, ci.....	24
LOT N° 70 :	trente deux millièmes, ci.....	32
LOT N° 71 :	trente deux millièmes, ci.....	32
LOT N° 72 :	vingt quatre millièmes, ci.....	24
LOT N° 73 :	trente deux millièmes, ci.....	32
LOT N° 74 :	seize millièmes, ci.....	16
LOT N° 75 :	trente deux millièmes, ci.....	32
LOT N° 76 :	trente deux millièmes, ci.....	32
LOT N° 77 :	trente deux millièmes, ci.....	32
Ensemble : mille millièmes, ci.....		1.000
		=====

Article 32 :

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau consommée par les occupants de chaque appartement ou autre local.

Un compteur individuel sera installé pour le lot n° 9. Le titulaire de ce lot paiera intégralement la consommation relevée par ce compteur.

S'il s'agit d'un compteur décalcateur, la dépense à la charge du titulaire de ce lot sera déterminée au moyen du calcul suivant :

- d étant la dépense à la charge du titulaire du lot n° 9
- D étant la dépense totale
- c étant la consommation relevée par le compteur divisionnaire
- C étant la consommation globale,

$$d = \frac{D \times c}{C}$$

Le surplus des charges d'eau froide sera supporté par les copropriétaires proportionnellement à leur quote-part des parties communes générales de l'immeuble.

Toutefois, les dispositions précédentes ne s'appliqueront pas si un compteur individuel vient à être installé dans chacun des lots, composant l'ensemble immobilier. En ce cas, chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau indiquée par le compteur individuel, ainsi que la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles de ce compteur.

#### CHAPITRE V I I

#### RÈGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - GARANTIES -

##### Article 33 -

Les copropriétaires verseront au syndic, le jour de leur entrée en jouissance, une avance de trésorerie permanente, égale au quart du budget prévisionnel, exclusion faite des dépenses exceptionnelles telles que celles relatives à des travaux. Par exception, la première avance sera calculée, pour chaque lot, sur la base de cinquante centimes--- par dix-millièmes des parties communes.

D'autre part, les copropriétaires devront verser au Syndic :

1° - Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne pourra excéder----25 % du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré ;

2° - En cours d'exercice, les sommes correspondant au remboursement des dépenses engagées et effectivement acquittées, aux dates qui seront fixées par le Syndic, ou, si ce dernier le juge plus à propos, des provisions trimestrielles qui ne pourront excéder chacune le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré et qui s'imputeront sur le règlement définitif desdites dépenses ;

3° - Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à l'exécution des travaux d'amélioration prévus aux chapitres III et IV de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et visés aux articles 89

et suivant du présent règlement dans les conditions qui seront fixées par décision de ladite assemblée. En outre, le syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, demander le versement d'une provision n'excédant pas le tiers du montant du devis estimatif de ces travaux.

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

#### Article 34 -

Les sommes dues au titre du précédent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, garanties par les sûretés instituées par l'article 19 de la loi n° 65-557 du 1<sup>er</sup> Juillet 1965 (hypothèque légale et privilège du bailleur prévu par l'article 2102-1° du Code Civil).

En outre, les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du Code de procédure civile sont applicables au recouvrement desdites créances.

#### Article 35 -

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat. En conséquence, ce dernier pourra exiger leur entière exécution de l'un quelconque des héritiers ou représentants du copropriétaire débiteur.

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

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

#### Article 36 -

Les copropriétaires qui aggraveront par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des personnes à leur service, les charges communes, supporteront seuls les frais ou dépenses qui seraient ainsi occasionnés. Il pourra en être notamment ainsi pour les dégâts qui seraient causés aux plantations et pour les bris de places des portes d'entrée.



TITRE I I I  
ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

CHAPITRE I  
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES - ASSEMBLEES  
GENERALES

SYNDICAT

Article 37

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 38

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le Syndic, ainsi qu'il sera dit ci-après. Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, et le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967. Il a pour dénomination "Syndicat des copropriétaires de l'immeuble"

Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents. Il prendra fin si la totalité de cet immeuble vient à appartenir à une seule personne.

Son siège est à l'immeuble, objet du présent règlement à ROYAN, Boulevard Frédéric Garnier, n° 56.

ASSEMBLEES GENERALES

1° - Première réunion -

Article 39

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 copropriétaires différents.

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

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

## 2° - Convocations -

### Article 40 -

Le syndic convoquera l'assemblée générale annuelle dans le courant du premier trimestre. Il pourra également la réunir chaque fois qu'il le jugera nécessaire.

Si le syndic n'a pas convoqué pour le 31 Mars au plus tard l'assemblée générale annuelle, 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 par lettre recommandée, par un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, ou par le Conseil Syndical. Cette demande précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée.

Faute par le syndic de réunir l'assemblée générale malgré qu'il en ait été requis, celle-ci est valablement convoquée par le Président du Conseil Syndical, après une mise en demeure notifiée au syndic et restée infructueuse 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 de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer cette convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967.

Conformément à ce texte, le président du tribunal de grande instance statuant en réfère peut à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger le mandataire de présider l'assemblée. L'assignation est délivrée au Syndic.

### Article 41 -

Les convocations sont adressées aux copropriétaires par lettres recommandées, envoyées à leur domicile réel ou un domicile par eux élu et mises à la poste au moins quinze jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à huit jours.

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

### Article 42 -

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 49 ci-après.

Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du jour où elles ont été signifiées au syndic. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation intervenue, n'a pas à être recommencée : elle demeure pleinement valable à l'égard du nouveau copropriétaire.

Lorsqu'une Société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations et de leurs annexes.

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

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

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

#### Article 43 -

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

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 44 ci-après n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'article 53 du présent règlement si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

### 3° - Contenu des convocations -

#### Article 44 -

Les convocations contiennent l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée générale.

Sont notifiées au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

1° - Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et des créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes ;

2° - Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au 1° ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice ;

3° - Le projet de modification du présent règlement de copropriété, de l'état descriptif de division ou de l'état de répartition des charges lorsque l'assemblée est appelée à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 19, 53, 56 et 103 du présent règlement, et de l'article 30 (alinéa 3) de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, visé à l'article ci-après ;

4° - Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 59, 69, 53-f et 54-a ---- du présent règlement ;

5° - Le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 53-a et d, 72, 89 et 100----- du présent règlement, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

#### Article 45 -

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

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

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

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

#### 4° - Tenue des assemblées générales -

##### Article 46 -

L'assemblée générale se réunit, soit dans l'immeuble soit au lieu fixé par la convocation.

##### Article 47 -

L'assemblée générale élit son président.

Est élu celui des copropriétaires présents avant recueilli le plus grand nombre de suffrages ; en cas d'égalité de suffrages entre eux, le président est désigné par voie de tirage au sort parmi les copropriétaires présents et ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

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

Dans le cas prévu à l'article 40 du présent règlement, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte s'il est judiciairement chargé de ce faire.

#### Article 48 -

Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire. Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée présents et acceptants qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quotes-parts de copropriété, tant en leur nom personnel qu'en qualité de mandataire.

Le bureau désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors des copropriétaires et du syndic.

Il est tenu une feuille de présence, qui contient les noms et domiciles des copropriétaires présents ou représentés, le nombre de quotes-parts de copropriété possédées par chacun d'eux et les quotes-parts qui leur incombent dans les diverses charges communes, le nombre de voix dont ils disposent. Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée. Elle est déposée au cabinet du syndic et doit être communiquée à tout copropriétaire qui en ferait la demande.

#### Article 49 -

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 et 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'eux ou du syndic.

Article 50 -

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

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

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

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

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

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

5° - Nombre de voix des copropriétaires -

Article 51 -

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

Toutefois, lorsque les questions débattues sont relatives soit à des parties communes ou éléments d'équipement communs à certains seulement des copropriétaires, soit à des charges dont la répartition est différente de celle des quotes-parts de propriété dans les parties communes, seuls participent au vote les copropriétaires intéressés ; chacun de ces derniers dispose alors d'un nombre de voix proportionnel soit à sa quote-part de propriété des parties communes ou éléments considérés, soit à sa participation aux charges dont il s'agit, selon l'objet de la délibération.

Néanmoins, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de propriété des parties communes, générales ou spéciales, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires dans l'une ou l'autre catégorie des parties communes.

6° - Majorités -

Article 52 -

Les décisions autres que celles visées aux articles 53 et 54--- ci-après sont prises à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix:

Article 53 -

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

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions entrant dans le champ d'application de l'article précédent, relatif à l'administration courante de l'immeuble. Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminé, sauf à propos de l'engagement de certaines dépenses dont le montant n'excède pas la limite fixée par ladite délégation. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

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

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

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

e) La modification de la répartition des charges visées aux articles 28 et suivants du présent règlement, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

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

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

Article 54 -

L'assemblée générale ne peut adopter qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois / quarts des voix des décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article 53-<sup>e</sup> ci-dessus ;

b) Les travaux immobiliers définis aux articles 89 et suivants du présent règlement ;

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

7° - Décisions requérant l'unanimité -

Article 55 -

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

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

Article 56 -

Sous réserve du cas prévu à l'article 53-<sup>e</sup> ci-dessus, et des dispositions des articles 11 et 12 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

8° - Effets des décisions -

Article 57 -

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non-présents et aux dissidents au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé sous pli recommandé ou remis contre récépissé. Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965.

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



CHAPITRE I I

SYNDIC

a) Nomination - Durée des fonctions - Rémunérations -

Article 58 -

Le Syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale statuant ainsi qu'il est dit à l'article du présent règlement. Il peut être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Article 59 -

L'assemblée générale fixe la rémunération du syndic et détermine la durée de ses fonctions, laquelle ne peut excéder trois ans.

Les fonctions du syndic sont renouvelables dans les limites de durée prévues ci-dessus.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, exercera à titre provisoire les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Pendant cette période, il aura droit à la rémunération prévue par le tarif en vigueur de la chambre syndicale des administrateurs de biens.

A défaut, par l'assemblée générale, de procéder à la nomination du syndic, il pourra y être pourvu sur la requête de l'un ou plusieurs des copropriétaires par une ordonnance du président du tribunal de grande instance.

Article 60 -

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

Article 61 -

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourra être nommé par décision de justice dans les conditions prévues par l'article 49 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967.

b) Attributions -

Article 62 -

Le Syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat des copropriétaires.

Il est chargé :

D'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;

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

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

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, et notamment par l'article 18 de cette loi, ainsi que par le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967.

#### Article 63 -

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

Dans ce cas, il peut, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

#### Article 64 -

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

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

#### Article 65 -

Le syndic établit et tient à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 17-- du présent règlement ; il mentionne leur état civil, ainsi que leur domicile réel ou élu.

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

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

Article 66 -

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

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

Article 67 -

Le syndic tient la comptabilité du syndicat. Il l'organise de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat. Il prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée générale.

Il peut exiger le versement des avances et des provisions à l'article 33 du présent règlement.

Article 68 -

Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions du décret n° 65-226 du 25 Mars 1965, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat.

Article 69 -

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

Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associées, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

Article 70 -

Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit de l'une des actions prévues à l'article 55 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement du syndicat ou dans lesquels ce dernier est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'exercice et de l'objet de l'instance.

Article 71 -

Le syndic a tous pouvoirs pour poursuivre, contre tout copropriétaire 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'inscription hypothécaire et demander sa radiation avec tous désistements nécessaires, en cas d'extinction totale de la dette ; dans les autres cas, il doit requérir l'autorisation de l'assemblée générale.

Article 72 -

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

Toutefois, il est habilité, à l'occasion de l'exécution de sa mission, à se faire représenter par l'un de ses préposés.

D'autre part, le syndic peut, par délégation de l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 53 --ci-dessus, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

CHAPITRE I I I  
CONSEIL SYNDICAL

Article 73 -

En vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion il est institué un conseil syndical composé de cinq membres.

Ces derniers sont choisis parmi les copropriétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leurs conjoints et leurs représentants légaux peuvent être membres du conseil syndical.

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

Article 74 -

Les membres du conseil syndical sont élus pour une durée de trois ans par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 53 du présent règlement.

Ils sont rééligibles.

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

Article 75 -

L'assemblée peut, si elle le juge à propos, désigner un ou plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

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

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

Article 76 -

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

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

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

Article 77 -

Le conseil syndical élit un président parmi ses membres.

Il se réunit à la demande du président au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée ; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion.

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

Article 78 -

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.

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

Article 79 -

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

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant dans les conditions fixées par l'article 53 du présent règlement.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical 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.

Article 80

Le Conseil Syndical présente chaque année un rapport à l'assemblée générale sur l'exécution de son mandat.

Les avis et délibérations du conseil syndical sont constatés par des procès-verbaux, signés par les membres qui y auront pris part. Les copies ou extraits qu'il y aurait lieu d'en fournir seront signés par le syndic.

TITRE I V

ASSURANCES

Article 81 -

Le Syndicat sera assuré contre :

1° - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux et les bris des 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 ou occupants ;

3° - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement commun de l'immeuble (défauts d'entretien ou de réparations, vices de construction) ;

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

Il est précisé que les copropriétaires et leur personnel doivent être considérés comme tiers pour l'application des dispositions qui précèdent.

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

Article 22 -

Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale, ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires intéressés à qui incomberont le paiement des primes correspondantes.

L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des décisions prises.

Article 23 -

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

Article 24 -

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 des conditions à déterminer par cette assemblée.

Article 25 -

Les indemnités de sinistre seront affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction du ou des bâtiments sinistrés.

Dans le cas où elles seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état telle qu'elle serait finalement décidée par l'assemblée générale, le syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

TITRE V  
OPERATIONS ET TRAVAUX IMMOBILIERS

CHAPITRE I  
ACQUISITIONS ET ALIENATIONS

Article 86 - Acquisitions -

Le Syndicat pourra acquérir des parties communes et constituer au profit de ces derniers des droits réels immobiliers.

Il pourra également acquérir des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il ne dispose pas, en assemblée générale, de voix au titre des parties privatives acquises par lui.

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

Article 87 - Aliénations -

Le Syndicat pourra également aliéner celles des parties communes dont la conservation ne serait plus nécessaire au respect de la destination de l'ensemble immobilier ou constituer à la charge desdites parties communes des droits réels immobiliers. Il pourra de même aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes, ou à la cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisées ces actes seront adoptées par l'assemblée générale du syndicat, réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans tous les autres cas, les décisions seront prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois / quarts des voix.

Article 88 - Calcul des voix -

Pour l'application des deux articles précédents, le calcul du nombre de voix nécessaires à l'adoption des décisions de l'assemblée générale sera effectué comme suit :

Lorsque l'acquisition ou l'aliénation concernera une partie commune générale de l'ensemble immobilier, les voix dont disposera chaque copropriétaire seront celles correspondant aux quotes-parts de propriété dans les parties communes générales attribuées au lot qui lui



appartient. Il en sera de même lorsque l'acquisition ou l'aliénation visera une partie privative du syndicat.

Lorsque l'acquisition ou l'aliénation concernera une partie commune spéciale à certains copropriétaires seulement, les voix dont disposera chaque copropriétaire seront celles correspondant aux quotes-parts de propriété dans les parties communes spéciales attribuées au lot qui lui appartient.

## CHAPITRE I I

### TRAVAUX D'AMELIORATION

#### Article 89 -

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois / quarts des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

L'assemblée fixera alors, à la même majorité :

a) La répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 90 ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée ;

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

#### Article 90 -

Aucun des copropriétaires ou de leurs ayants-droit ne pourra faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu de l'article qui précède. Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût des travaux dont s'agit.

#### Article 91 -

La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article 89 - ci-dessus, obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées

par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.

Toutefois, la décision précitée ne sera pas exécutoire à l'égard du copropriétaire qui se sera opposé à son adoption et aura, dans le délai prévu à l'article 42, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, saisi le tribunal de grande instance au motif que l'amélioration décidée présenterait un caractère somptuaire, eu égard à l'état, aux caractéristiques, et à la destination de l'immeuble.

Elle sera définitivement inopposable audit copropriétaire, en cas de décision judiciaire ayant fait droit à sa demande et acquis l'autorité de la chose jugée.

#### Article 92 -

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

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

#### Article 93 -

Il est ici rappelé les dispositions de l'article 30, alinéa 4, de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, ainsi conçues :

"Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25-b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er, ci-dessus ; le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutés, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée."

CHAPITRE 117  
SURÉLEVATION - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Article 94 -

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

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever l'un des bâtiments existants exige, outre la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois / quarts des voix, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever, et la confirmation, par une assemblée spéciale des copropriétaires, des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

Article 95 -

Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Article 96 -

Aux termes de ce qui a été dit ci-dessus, dans l'état descriptif de division, les titulaires des lots 78, 79 et 80 se sont réservés le droit d'édifier de nouveaux locaux, conformément au permis de construire délivré par Monsieur le Préfet de la Charente Maritime, le 10 Avril 1974, sous le n°

Si les locaux ainsi définis sont effectivement construits, les lots 78, 79 et 80 seront alors purement et simplement supprimés et remplacés, savoir :

- le lot n° 78 par les lots 81 à 92
- le lot n° 79 par les lots 93 à 153
- le lot n° 80 par les lots 154 à 195

CHAPITRE 119  
RECONSTRUCTION

Article 97 -

En cas de destruction totale ou partielle de l'un des bâtiments de l'immeuble, les copropriétaires des lots situés dans ce bâtiment se réuniront en assemblée générale pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés; Cette décision sera prise à la majorité des voix des propriétaires.

Toutefois, si la destruction affectait moins de la moitié des lots du bâtiment en cause, la remise en état du bâtiment serait obligatoire dans le cas où la majorité des copropriétaires desdits lots le demanderait.

Article 98 -

Les dépenses de reconstruction ou de remise en état seront réparties entre les copropriétaires du bâtiment sinistré, dans les mêmes proportions que les charges d'entretien et de réparation afférentes à ce bâtiment.

Chaque copropriétaire, agissant individuellement et sur son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la 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 celles du présent article, qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée à l'article 34 ci-dessus.

La valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

Article 99 -

Les indemnités représentatives des locaux sinistrés seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par la reconstruction ou la remise en état de ces locaux.

Article 100 -

Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à l'article 89--- du présent règlement.

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées audit article .

Article 101 -

Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

En cas de destruction totale, le bâtiment sinistré sera mis en vente aux enchères publiques ; les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront réparties par le syndic entre tous les copropriétaires, au prorata de leur quota-part de propriété des parties communes.

En cas de destruction partielle, le syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le syndicat, l'autre par le copropriétaire sinistré.

Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager.

En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de rachat sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

TITRE VI  
DISPOSITIONS DIVERSES

1° - Litiges -

Article 102 -

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

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

En cas de modification, par l'assemblée générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue, ainsi qu'il est dit à l'article 56 ci-dessus, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 59 du présent règlement.

2° - Modification du règlement de copropriété -

Article 103 -

Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois / quarts des voix

Article 104 -

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

3° - Constitution de syndicats secondaires -

Article 105 -

Les copropriétaires dont les lots composant l'un des bâtiments de l'immeuble pourront, réunis en assemblée générale, décider la constitution entre eux, d'un syndicat secondaire, dans les conditions et avec les effets

prévus à l'article 27 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965.

4° - Publicité foncière -

Article 106 -

Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques de MARENNES, conformément à la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

5° - Election de domicile -

Article 107 -

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic d'une autre élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de