P 104

LES HAUTS DE VAUGRENIER

LES AMBASSADES

à

VILLENEUVE-LOUBET
(Alpes Maritimes) FRANCE

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
et
REGLEMENT DE COPROPRIETE
des
AMBASSADES V

André ARMENGAU, Christian ARMENGAU et Philippe ARMENGAU
Notaires associés
Société civile professionnelle titulaire d'un Office Notarial
11 Place Ile de Beauté 06300 NICE FRANCE
Tél : 93.89.35.90 Fax 93.56.83.57

DROIT DE TIMBRE PAYE
SUR ETAT
(Autorisation du 18.12.1981)

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT ONZE,
Le VINGT SIX AVRIL
Maître Philippe ARMENGAU, soussigné, notaire associé de la Société dénommée "Messieurs André ARMENGAU, Christian ARMENGAU et Philippe ARMENGAU, notaires associés (Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial)", ayant son siège à NICE (Alpes Maritimes), 11 Place Ile de Beauté,

A reçu le présent acte à la requête de :

IDENTIFICATION DU REQUERANT

Le requérant au présent acte est :

La Société Civile Immobilière dénommée "**LES HAUTS DE VAUGRENIER HAMEAU N°3**", au capital actuel de VINGT MILLE FRANCS (20.000 Frs), ayant son siège social à AIX EN PROVENCE (13100) 20, Rue Fermée. Immatriculée au R.C.S d'AIX EN PROVENCE sous le N° D 313 631 848.

Ladite Société constituée par acte sous seing privé en date à PARIS du 15 Juin 1978, enregistré à NICE EST le 27 Juin 1978, Borderau 171, case 3, dont l'un des originaux est demeuré annexé à un acte reçu aux minutes de l'Office Notarial 31 Avenue Jean Médecin à NICE le 26 Octobre 1978, avec siège social à NICE (06 300) 54, Rue Arson.

Par décision des associés, du 28 Avril 1988 dont une copie certifiée conforme a été déposée aux minutes de l'Office Notarial 31 Avenue Jean Médecin à NICE le 6 Octobre 1988, aux termes d'un acte publié au Quatrième Bureau des Hypothèques de GRASSE, le 8 Novembre 1988, Volume88 P, Numéro 4660, le siège social de ladite société a été transféré à son adresse actuelle.

Sont demeurés annexés à l'une des présentes minutes, en constatant le dépot en date du 26 Avril 1991, savoir :

- Un extrait K Bis de de l'immatriculation de ladite Société au R.C.S d'AIX EN PROVENCE.
- Une copie certifiée conforme de ses statuts mis à jour.

REPRESENTATION

Le REQUERANT est représenté aux présentes par :

Monsieur Alain-Didier **HERMAN**, Directeur de Programmes, demeurant à VALBONNE, Route des Dolines, Les Cardoulines D2 , SOPHIA-ANTIPOLIS,

AGISSANT au nom et pour le compte de la Société Civile Immobilière "LES HAUTS DE VAUGRENIER HAMEAU N°3" ci-dessus plus amplement identifiée.

EN VERTU des pouvoirs qui lui ont étés conférés par :

Monsieur Guy WELSCH, Gérant de Société, demeurant à AIX EN PROVENCE (13100), 20 Rue Fermée.

Aux termes d'une procuration sous seing privé en date à AIX EN PROVENCE du 19 Avril 1991, dont l'original est demeuré annexé à l'une des présentes minutes en date du 26 Avril 1991.

Ledit Monsieur Guy WELSCH, ayant lui-même agi en sa qualité de gérant de la SARL dénommée GW SARL au capital de 150.000 Francs, ayant son siège social à AIX EN PROVENCE, 20, rue Fermée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AIX EN PROVENCE sous le n°B 329 045 447,

cette dernière société prise en sa qualité de co-gérante de ladite société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS ET COMPAGNIE MIDI MEDITERRANEE, au capital de DEUX MILLIONS CENT SOIXANTE DEUX MILLE FRANCS (2.162.000 FRS), dont le siège social est à AIX EN PROVENCE (13100), 20 rue Fermée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AIX EN PROVENCE sous le N° B 318 339 298, elle même gérant de la SCI "LES HAUTS DE VAUGRENIER HAMEAU N°3"

Fonction de laquelle elle a été nommée par délibération des associés du 15 Janvier 1988, dont une copie certifiée conforme est demeurée annexée à l'acte sus-indiqué en date aux minutes de l'Office Notarial sis 31 Avenue Jean Médecin à NICE le 6 Octobre 1988, contenant dépôt du transfert de siège et du dossier de lotissement.

Lequel comparant comme il agit, préalablement au **Règlement de Copropriété** et à l'**Etat Descriptif de Division** concernant l'ensemble immobilier ci-après désigné, a exposé ce qui suit :

EXPOSE

I. Maîtrise foncière

I.1 Acquisition par le REQUERANT

Suivant acte reçu aux minutes de l'Office Notarial ayant son siège à NICE, 31 Avenue Jean Médecin, le 26 OCTOBRE 1978 publié au Quatrième Bureau des Hypothèques de GRASSE le 26 DECEMBRE 1978 volume 2315 numéro 2, la Société LES HAUTS DE VAUGRENIER HAMEAU N° 3 , LE REQUERANT aux présentes, a acquis de :

La Société à responsabilité Limitée dénommée LE DOMAINE DES HAUTS DE VAUGRENIER au capital de Trois cent mille francs, ayant son siège social à NICE (06 300) 54, rue Arson, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE sous le numéro 74 B 58

Une parcelle de terre alors reprise au cadastre rénové de la Commune de VILLENEUVE LOUBET à la section B sous le numéro 824 pour une contenance de Six Hectares soixante quinze ares (6 ha. 75 a.) formant l'assiette foncière du Lot primaire n° 3 dont il sera ci-après parlé.

Cette vente a eu lieu moyennant un prix entièrement atermoyé. L'inscription de privilège de vendeur qui avait été prise pour en garantir le paiement avec effet jusqu'au 31 DECEMBRE 1980 n'a pas été renouvelée. L'état requis et délivré sur cette formalité du chef de la SARL LE DOMAINE DES HAUTS DE VAUGRENIER et sur le lot numéro 3 a été négatif d'inscription, saisie et mention mais a révélé les deux publications suivantes :

- Publication du 26 DECEMBRE 1978 volume 2314 numéro 7 en vertu d'un acte reçu aux minutes de l'Office Notarial ayant son siège à NICE, 31 Avenue Jean Médecin, le 26 OCTOBRE 1978 contenant annexe au cahier des charges général du Lotissement
- Publication du 14 MAI 1975 volume 1279 numéro 2 en vertu d'un acte reçu aux minutes de l'Office Notarial ayant son siège à NICE, 31 Avenue Jean Médecin, les 13 DECEMBRE 1974 et 17 MARS 1975 régularisé le 21 JUILLET 1975 contenant constitution de servitudes.

Par acte reçu aux minutes de l'Office Notarial ayant son siège à NICE, 31 Avenue Jean Médecin, le 9 DECEMBRE 1988 la SARL LE DOMAINE DES HAUTS DE VAUGRENIER a déclaré renoncer définitivement à toute action

résolutoire et a tout privilege de vendeur pour sûreté du payement du solde du prix et garantir contre tout risque d'éviction de son chef, les ayants cause à titre particulier de la SCI et notamment tout acquéreur de biens et droits situés dans l'emprise du Lot Primaire n° 3.

I.2 Origine de propriété antérieure

La Société à responsabilité Limitée dénommée LE DOMAINE DES HAUTS DE VAUGRENIER sus-nommée, venderesse en l'acte sus-analysé, était elle-même propriétaire des biens vendus pour avoir acquis en vue de son Lotissement, aux termes des actes reçus par Me DURANT DES AULNOIS Notaire associé à PARIS les 26 DECEMBRE 1973, 31 DECEMBRE 1973 et 10 JANVIER 1974 publiés ensemble au Quatrième Bureau des Hypothèques de GRASSE le 22 FEVRIER 1974 volume 929 numéro 7 et dont l'expédition publiée a été déposée le 18 JUILLET 1975 aux minutes de l'Office Notarial sis à NICE, 31 Avenue Jean Médecin,

Un tènement immobilier situé à VILLENEUVE LOUBET (Alpes Maritimes) Domaine des Hauts de Vaugrenier d'une contenance totale de cent vingt sept hectares soixante seize ares trente six centiares (127 ha. 76 a. 36 ca.) alors repris au cadastre rénové de la Commune de VILLENEUVE LOUBET section B lieudit Colle Longue sous le numéro 561 et lieudit Vaugrenier sous les numéros 614, 667, 668, 671, 663, 673, 683, 688, 684, 686, 677 et 674.

L'état délivré sur la publicité de la vente du chef de la société en Nom Collectif "De PANISSE PASSIS et Compagnie" en liquidation ayant son siège social à PARIS (8eme) Rue Bernouilli n° 11, vendeur et de Monsieur DE PANISSE PASSIS Jacques Léon Marie Joseph - Né à PARIS (8ème arrondissement) le 9 OCTOBRE 1888, précédent propriétaire a été certifié entièrement négatif de toute inscription, mention ou saisie et n'a révélé que des transcriptions et publicités n'affectant pas ou plus la propriété en cause. L'original de cet état et les pièces justificatives relatives aux transcriptions et publicités révélées ont été déposées le 6 OCTOBRE 1975 aux minutes de l'Office Notarial sis à NICE, 31 Avenue Jean Médecin.

II.Lotissement

II.1. Lotissement principal

2.1.1. Création

Le Lotissement du DOMAINE DES HAUTS DE VAUGRENIER en DOUZE LOTS PRIMAIRES et en espaces communs à ces lots primaires a été autorisé par Arrêté de Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes du 18 DECEMBRE 1973 (étant toutefois précisé que le lot primaire n° 12 devait être cédé au Département a l'exclusion de la voie qui le traverse et que cette cession a été réalisée par acte administratif du 30 NOVEMBRE 1977). Les pièces constitutives du dossier du Lotissement sont demeurées annexées à l'acte sus visé reçu par Me DURANT des AULNOIS Notaire associé sus-nommé le 31 DECEMBRE 1973.

Ces pièces comprennent :

- Une ampliation de l'arrêté du Lotissement sus visé,
- La notification faite le 20 DECEMBRE 1973 dudit Arrêté de Lotissement par Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes,
- La notification de ce même Arrêté faite par Monsieur le Maire de VILLENEUVE LOUBET le 26 DECEMBRE 1973 ,
- La lettre du 12 NOVEMBRE 1973 par laquelle l'autorisation de lotir avait été sollicitée,
- Le plan de situation du Lotissement,

- le plan de division du Lotissement,
- un exemplaire du dossier technique concernant le réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales, réseaux d'electricité, éclairage public, P et T, incendie, arrosage et eau potable.
- Un exemplaire du dossier technique du Programme des travaux,
- Un exemplaire du dossier technique de la réalisation des travaux par tranche,
- Un exemplaire du règlement du Lotissement primaire,
- Un exemplaire des statuts de l'Association Syndicale Libre Principale du Lotissement.

Ces mêmes pièces ont été déposées sous forme de copies ou d'expéditions aux présentes minutes le 26 Avril 1991.

2.1.2. Organisation

2.1.2.1. Le Lotissement du DOMAINE DES HAUTS DE VAUGRENIER est dans son ensemble régi :

- Par le REGLEMENT approuvé par l'Arrêté Préfectoral sus visé du 18 DECEMBRE 1973,
- Par un CAHIER DES CHARGES GENERAL reçu aux minutes de l'Office Notarial 31, Avenue Jean Médecin à NICE le 10 SEPTEMBRE 1975 et publié au Quatrième Bureau des Hypothèques de GRASSE le 12 SEPTEMBRE 1975 volume 1371 numéro 1, modifié par acte aux mêmes minutes du 6 OCTOBRE 1975 publié au Quatrième Bureau des Hypotheque de GRASSE le 17 NOVEMBRE 1975 volume 1412 numéro 3 et enfin complété en ce qui concerne les règles d'entretien des espaces verts communs généraux par une annexe établie par acte reçu aux minutes de l'Office Notarial 31, Avenue Jean Médecin à NICE le 14 OCTOBRE 1975 publiée Quatrième Bureau des Hypotheques de GRASSE Le 17 NOVEMBRE 1975 volume 1412 numéro 5;

Une expédition de cet acte a été déposée aux présentes minutes le 26 Avril 1991.

Par décision du 17 DECEMBRE 1987 dont une copie certifiée conforme a été annexée à un acte reçu aux minutes de l'Office Notarial ayant son siège à NICE, 31 Avenue Jean Médecin, le 9 NOVEMBRE 1988, l'Assemblée de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE PRINCIPALE ci après visée a notamment modifié les règles de contribution aux charges des lots primaires en cours de construction.

Une expédition de cet acte a été déposée aux présentes minutes le 26 Avril 1991.

Il est rappelé que ces REGLEMENT et CAHIER DES CHARGES GENERAL sont opposables et s'imposent à quiconque est titulaire d'un droit quelconque, même précaire ou révocable, à quelque titre que ce soit sur partie du Lotissement et que leurs dispositions ont la prépondérance sur celles de toute autre règlementation quelle qu'elle soit qui pourrait être particulière à un ou plusieurs lots primaires ou partie d'un lot primaire et notamment sur celles arrêtées dans le cadre du CAHIER DES CHARGES SPECIAL du lot primaire n° 3 et des règlements de copropriété pouvant régir les lots de Lotissements issus de la subdivision de ce dernier.

Il est précisé en tant que de besoin que le cahier des charges général du Lotissement a été complété en ce qui concerne les regles d'entretien des espaces verts communs spéciaux des lots primaires par les actes suivants :

- Pour les espaces verts communs spéciaux du Lot Primaire N° 10 par acte aux minutes de l'Office Notarial ayant son siège à NICE, 31 Avenue Jean Médecin, du 14 OCTOBRE 1975 publié au Quatrième Bureau des Hypothèques de

GRASSE Le 17 NOVEMBRE 1975 Volume 1412 numéro 7,

- Pour les espaces verts spéciaux du Lot primaire n° 1-1Bis par acte aux minutes de l'Office Notarial ayant son siège à NICE, 31 Avenue Jean Médecin,du 3 NOVEMBRE 1975 publié au Quatrième Bureau des Hypothèques de GRASSE Le 24 NOVEMBRE 1975 Volume 1418 numéro 7

- Pour les espaces verts communs spéciaux du lot Primaire n° 11 par acte aux minutes de l'Office Notarial ayant son siège à NICE, 31 Avenue Jean Médecin, du 17 MAI 1976 publié au Quatrième Bureau des Hypothèques de GRASSE le 2 JUILLET 1976 volume 1634 numéro 2

- Pour les espaces verts communs spéciaux du lot primaire n° 9 par acte aux minutes de l'Office Notarial ayant son siège à NICE, 31 Avenue Jean Médecin, du 20 FEVRIER 1978 publié au Quatrième Bureau des Hypothèques de GRASSE le 20 MARS 1978 volume 205 numéro 7

- Pour les espaces verts communs spéciaux des lots Primaires n°s 2 à 8 par acte aux minutes de l'Office Notarial ayant son siège à NICE, 31 Avenue Jean Médecin,du 26 OCTOBRE 1978 publié au Quatrième Bureau des Hypothèques le 26 DECEMBRE 1978 volume 2314 numéro 7 - Une expédition de cet acte a été déposée aux présentes minutes le 26 Avril 1991.

2.1.2.2. L'Administration du Lotissement du DOMAINE DES HAUTS DE VAUGRENIER est assurée par une Association Syndicale Libre de la Loi du 21 JUIN 1865 dite ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE PRINCIPALE DU LOTISSEMENT DU DOMAINE DES HAUTS DE VAUGRENIER

Les statuts de cette Association Syndicale dont le texte originaire a été déposé aux minutes de Me DURANT des AULNOIS - Notaire sus nommé, aux termes de l'acte sus visé du 31 DECEMBRE 1973 ont été entièrement refondus par actes recus aux minutes de l'Office Notarial ayant son siège à NICE, 31 Avenue Jean Médecin, le 10 SEPTEMBRE 1975 publié au Quatrième Bureau des Hypothèques de GRASSE le 12 SEPTEMBRE 1975 volume 1317 numéro 2 et 6 OCTOBRE 1975 publié le 17 NOVEMBRE 1975 volume 1412 numéro 4 au même Bureau. Une expédition de ces actes a été déposée aux présentes minutes le 26 Avril 1991.

Les statuts de l'Association ont été publiés dans le Journal d'Annonces Légales LES PETITES AFFICHES du 10 MARS 1977 -

Cette Association Syndicale Libre est notamment appelée à recevoir la propriété des parties communes aux lots primaires, telles qu'elles sont déterminées au CAHIER DES CHARGES GENERAL où elles sont désignées par l'appellation Parties Communes Générales -

Tout propriétaire, usufruitier ou nu-propriétaire de tout ou partie d'un lot privatif de Lotissement ou de copropriété compris dans le périmètre du Lotissement fait obligatoirement partie de cet Association Syndicale Libre par le seul fait de l'acquisition de ses droits. Toutefois, seuls sont membres de l'Assemblée de l'Association les Représentants des Lots Primaires tels qu'ils sont définis par statuts.

Dans le cas du Lot Primaire numéro TROIS ce représentant est le Directeur de l'Association Syndicale Libre Secondaire Spéciale à ce lot et dont il sera question dans la suite des présentes.

Il est rappelé qu'il est aux termes du CAHIER DES CHARGES GENERAL institué une solidarité pour le recouvrement des charges communes générales.

Le lot Primaire n° 3 cédé au REQUERANT l'a été avec le droit à la jouissance concurremment avec les autres lots primaires du Lotissement des parties communes générales du Lotissement dont la propriété était provisoirement conservée par la société venderesse en vue de son apport ou de sa cession pour un

franc symbolique à l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE PRINCIPALE DU LOTISSEMENT.

Etant rappelé que la SCI LES HAUTS DE VAUGRENIER HAMEAU N° 3 s'est trouvée investie de ce droit de jouissance en sa double qualité d'acquéreur de la pleine propriété de la parcelle d'assiette du Lot Primaire n° 3 et de Membre de plein droit à ce titre de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE PRINCIPALE DU LOTISSEMENT.

II.2 Subdivision du Lot Primaire N°3

2.2.1. Création

L'Arrêté de Lotissement sus visé a été modifié en ce qui concerne le Lot Primaire numéro TROIS par Arrêté de Monsieur le Maire de VILLENEUVE LOUBET en date du 6 JUILLET 1988 autorisant la subdivision dudit Lot Primaire n° 3 en HUIT LOTS DE LOTISSEMENT identifiés par les numéros 3-1, 3-2, 3-3, 3-4, 3-5, 3-6, 3-7 et 3-8.

Une ampliation de cet Arrêté a été déposée aux minutes de l'Office Notarial ayant son siège à NICE, 31 Avenue Jean Médecin, le 6 OCTOBRE 1988 et publiée au Quatrième Bureau des Hypotheques de GRASSE le 8 NOVEMBRE1988 volume 88 P numéro 4660. Une expédition de cet acte de dépôt et de ses annexes a été déposée aux présentes minutes le 26 Avril 1991.

La teneur de cette autorisation de lotir est ci-dessous intégralement retranscrite :

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES — *REPUBLIQUE FRANCAISE*
COMMUNE DE VILLENEUVE-LOUBET — *DOSSIER N°*
N/REP : LT 006.161.88.C0095

AUTORISATION DE LOTIR

LE MAIRE,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 315.1 et suivants et R 315.1 et suivants,
VU la loi du 2 Mai 1930 modifiée, relative à la protection des monuments naturels et des sites,
VU l'arrêté du 18 Novembre 1973 autorisant le Lotissement "Les Hauts de Vaugrenier",
VU le Plan d'Occupation des Sols de la Commune de VILLENEUVE-LOUBET approuvé le 27 Août 1987 (partiel de la Colle Longue),
VU la demande présentée le 1° Avril 1988, complétée le 31 Mai 1988 par la S.C.I. LES HAUTS DE VAUGRENIER - Hameau n°3, Monsieur WELSCH, 20 rue Fermée 13100 AIX-EN-PROVENCE, en vue de subsdiviser le Lot Primaire n°3 du lotissement sus-visé, d'une superficie de 67 500m2 en 8 lots, cadastré section B, parcelle n° 824 sis à VILLENEUVE-LOUBET, LES HAUTS DE VAUGRENIER,
VU le dossier de l'affaire (note de présentation, réalisation des travaux par tranches, modificatif au règlement du lotissement sus-visé, programme des travaux, plan de situation, plan du lotissement, plan des réseaux et routes, statuts de l'Association Syndicale Libre secondaire du Lot primaire n°3),
VU l'attestation en date du 30 Mars 1988 établie par M° DE LATTRE relative à la subsdivision du Lot N°3 du lotissement des HAUTS DE VAUGRENIER,
VU l'autorisation de défrichement délivrée le 13 Mai 1988,
VU l'engagement du Lotisseur, souscrit le 5 Avril 1988 en ce qui concerne la constitution et le fonctionnement de l'Association Syndicale, conformément à l'article R 315-6 a et c du Code de l'Urbanisme,
VU l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France émis le 10 Juin 1988 au titre de la Loi du 2 Mai 1930 sus-visée,
VU l'avis favorable des Services d'Incendie et de Secours, émis le 7 Juillet 1988,

ATTENDU que le projet présenté respecte les dispositions du Plan d'Occupation des Sols approuvé le 27 Août 1987 (partiel de la Colle Longue),
ATTENDU que le règlement du lotissement sus-visé des Hauts de Vaugrenier ne s'oppose pas à la réalisation de l'opartion projetée,

ARRETE

Article 1er La S.C.I. LES HAUTS DE VAUGRENIER est autorisée à subsdiviser le Hameau n°3 du Lotissement "Les Hauts de Vaugrenier", d'une superficie de 67 500m2, sis à VILLENEUVE-LOUBET, tel qu'il figure aux plans annexés au présent arrêté. Est également approuvée la modification de l'article 5 du Règlement dudit Lotissement.
Article 2 Le nombre de lots autorisé est de 8.

La division en lots et l'édification des constructions devront respecter les dispositions du Plan d'Occupation des Sols de la Commune de VILLENEUVE-LOUBET, ainsi que les Règles du Lotissement du Domaine des Hauts de VAUGRENIER et des plans du lotissement sus-visé annexés au présent arrêté.

La surface hors-oeuvre nette constructible sur l'ensemble du Lotissement est de 14.068m2, elle sera répartie par le lotisseur lors de la location ou de la vente des lots dans les conditions prévues à l'article R 315.29.1 du Code de l'Urbanisme.
Article 3 L'autorisation de lotir est assortie des prescriptions suivantes :

- la voirie devra permettre l'accès et la manoeuvre des véhicules de lutte contre l'incendie de type poids-lourds de plus de 10 tonnes (largeur, pente, aire de retournement, etc...),

- un poteau d'incendie normalisé de 100mm devra être implanté en accord avec les services de lutte contre l'incendie de CAGNES-SUR-MER.
Article 4 Les travaux dont le programme et les plans sont annexés au présent arrêté devront être commencés dans le délai de 18 mois à compter de la notification du présent arrêté. Ils devront être achevés dans un délai de 3 ans en ce qui concerne la première tranche, et dans un délai de 6 ans pour les tranches suivantes à compter de la notification du présent arrêté.

A défaut de présent arrêté sera caduc.
Article 5 Le lotisseur devra informer l'association syndicale, dont les statuts sont joints à sa demande , dans les conditions prévues à l'article R 315.29 du Code de l'Urbanisme.
Article 6 Toute modification du dossier annexé au présent arrêté devra être soumise à l'examen de l'autorité compétente pour statuer.
Article 7 Les dispositions législatives et règlementaires relatives à la conservation de la végétation arbustive et forestière, devront être strictement respectées et en particulier dans les zones vertes qui seraient éventuellement comprises dans le périmètre du terrain en cause. Le débroussaillement devra être effectué périodiquement, conformément aux termes de l'arrêté préfectoral du 18 Juin 1985.
Article 8 Le présent arrêté ne préjuge en rien de la décision qui pourra être prise sur toute demande de permis de construire sur le lot concerné.
Article 9 Le présent arrêté ne dispense pas de l'obtention du certificat administratif prévu à l'article R 315.36 du Code de l'Urbanisme.
Article 10 Le droit des tiers est expressément réservé.
Article 11 Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Mr WELSCH représentant la SCI LES HAUTS DE VAUGRENIER Hameau n°3,

- M. le Sous-Préfet de l'Arrondissement de GRASSE,

- M. le Directeur Départemental de l'Equipement - Service Lotissements.

- M. le subdivisionnaire de CAGNES-SUR-MER

FAIT A VILLENEUVE-LOUBET,; le 6 Juillet 1988,
Pour le Maire, l'Adjoint Délégué AVASCHETTI

"La présente défision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421.2.4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception."

Le certificat administratif autorisant la vente par anticipation des huit lots a été délivré en application de l'article R 315-33 b du Code de l'Urbanisme le 29 NOVEMBRE 1988 et a été annexé à l'acte ci-après visé contenant le CAHIER DES CHARGES SPECIAL DU LOT PRIMAIRE N° 3.

La teneur de ce Certificat Administratif est ci-après reproduite :

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES — *REPUBLIQUE FRANCAISE*
COMMUNE DE VILLENEUVE LOUBET — *DOSSIER N°42*
REF : LT.006.161.88 C 0095

ARRETE
autorisant la vente par anticipation
des lots (Art. R 315.33.b)

Le MAIRE,

VU les articles R 315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme et notamment les articles R 315.33, R 315.34, R 315.35, R 315.37 et R 315.39.1,
VU l'arrêté en date du 6 Juillet 1988 autorisant le lotissement des terrains sis à VILLENEUVE-LOUBET, Les Hauts de Vaugrenier, Hameau 3;
VU la demande présentée par la S.C.I. Les Hauts de Vaugrenier représentée par la société "Les Nouveaux Constructeurs" tendant à être autorisée à procéder à la vente des lots du lotissement sus-visé avant d'avoir exécuté les travaux prescrits par l'arrêté d'autorisation de lotir sus-visé et par le Programme de travaux annexé audit arrêté,
VU l'attestation de garantie délivrée le 1° Septembre 1988 par l'Union de Crédit pour le Développement Régional 128/130 Boulevard Raspail 75289 PARIS CEDEX 06 et, notamment, son accord sur la date de mise en oeuvre de ladite garantie,

ARRETE

ARTICLE 1 : La S.C.I Les Hauts de Vaugrenier - Hameau 3 est autorisée à procéder à la vente des lots 1 à 8 (un à huit) du lotissement sus-visé avant d'avoir exécuté les travaux prescrits par l'arrêté d'autorisation de lotir sus-visé et par le Programme de travaux annexé audit arrêté.
L'organisme garant devra, en cas de défaillance du bénéficiaire de l'autorisation, mettre les sommes nécessaires au financement des travaux à la disposition de l'une des personnes visées à l'article R 315-37 du Code de l'Urbanisme, au plus tard 6 mois après la date de l'autorisation de lotir.
ARTICLE 2 : Des permis de construire ne pourront être délivrés pour des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre du lotissement qu'après délivrance du certificat d'achèvement des travaux (exception faite, le cas échéant, des travaux de finition) prévu par l'article R 315.36 du Code de l'Urbanisme, sauf application de l'article R 315.39.1 dudit Code.
ARTICLE 3 : En application de l'article R 315.31 du Code de l'Urbanisme la disposition de l'arrêté d'autorisation de lotir sus-visé prévoyant sa caducité en cas de non-achèvement des travaux dans les délais impartis ne s'appliquera pas lorsque le lotisseur aura procédé à la vente ou à la location d'un ou plusieurs lots pendant le délai de validité de ladite autorisation.

FAIT à VILLENEUVE-LOUBET, le 29 NOV 1988,
Le MAIRE,
p/le Maire,

ADH

l'Adjoint délégué
A VASCHETTI.

"La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421.2.4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception."

En vertu d'un document d'arpentage établi par la Société de Géomètres experts DELEFORGES, BAISSET, ALDORF 27, Avenue Pasteur 06600 - ANTIBES le 24 OCTOBRE 1988 la parcelle cadastrée section B numéro 824 pour Six hectares soixante quinze ares (6 ha. 75 a.) formant le lot primaire n° 3 a été reprise au cadastre section B lieudit Colle Longue savoir :

N° des lots issus de la subdivision du Lot Primaire n°3	N° Cadastral à la Section B	Contenance Cadastrale
3-1	1221	1ha 11a 50ca
3-2	1222	1ha 17a 00ca
3-3	1223	1ha 28a 70ca
3-4	1224	51a 10ca
3-5	1225	69a 60ca
3-6	1226	54a 80ca
3-7	1227	63a 60ca
3-8	1228	78a 70ca
SOIT UNE CONTENANCE TOTALE DE :		6ha 75a 00ca

En suite d'un remaniement du cadastre dont le proçès-verbal a été déposé à la Conservation des Hypothèques de GRASSE (4° Bureau) le 22 Mars 1991, les lots issus de la subdivision du Lot Primaire n°3 figurent désormais au cadastre rénové de ladite Commune de VILLENEUVE-LOUBET Section BA, Lieudit Colle-Longue, savoir :

N° des lots issus de la subdivision du Lot Primaire n°3	N° Cadastral à la Section BA	Contenance Cadastrale
3-1	1	1ha 10a 03ca
3-2	10	1ha 17a 51ca
3-3	7	1ha 25a 58ca
3-4	8	50a 75ca
3-5	6	67a 21ca
3-6	3	55a 89ca
3-7	9	60a 89ca
3-8	2	74a 97ca
SOIT UNE CONTENANCE TOTALE DE :		6ha 62a 83ca

2.2.2 Organisation

Le Lot Primaire numéro TROIS dit LES AMBASSADES est

spécialement régi par le CAHIER DES CHARGES SPECIAL contenu dans un acte reçu aux minutes de l'Office Notarial ayant son siège à NICE, 31 Avenue Jean Médecin, le 13 DECEMBRE 1988 et publié au Quatrième Bureau des Hypothèques de GRASSE le 16 JANVIER 1989 volume 89 P numéro 239 - Une expédition de cet acte a été déposée aux présentes minutes le 26 Avril 1991.

Il est rappelé que ce cahier des charges spécial s'impose à quiconque est titulaire d'un droit quelconque, même précaire ou révocable sur partie du Lot Primaire n° 3 et que ses dispositions ont la prépondérance sur celles de toutes autres règlementations qui pourraient être particulières à un ou plusieurs lots ou à partie d'un lot issu de la subdivision du lot Primaire N° 3,

Mais qu'en revanche les dispositions du règlement et du cahier des charges général du Lotissement du DOMAINE DES HAUTS DE VAUGRENIER ont la prépondérance sur les dispositions particulières du Cahier des Charges Spécial du lot Primaire n° 3.

L'Administration du Lot Primaire n° 3 est assurée par une Association Syndicale Libre de la Loi du 21 JUIN 1865 dite ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE SECONDAIRE DU LOT PRIMAIRE N° 3 du LOTISSEMENT DU DOMAINE DES HAUTS DE VAUGRENIER.

Les statuts de cette association syndicale Libre Secondaire ont été établis aux termes de l'acte sus visé reçu aux minutes de l'Office Notarial ayant son siège à NICE, 31 Avenue Jean Médecin, le 13 DECEMBRE 1988,

Cette Association Syndicale Libre Secondaire est notamment appelée à recevoir la propriété des parties communes du Lot Primaire N° 3 telles qu'elles sont déterminées à son cahier des Charges Spécial.

2.2.2.1.
LA SURFACE HORS OEUVRE NETTE maximale attachée au lot de Lotissement 3-5 dans lequel sont édifiées "LES AMBASSADES V" est définitivement fixée dans le cahier des charges spécial à : DEUX MILLE CENT QUATRE VINGT SEIZE METRES CARRES (2.196 M2).
Le REQUERANT déclare que la SURFACE HORS OEUVRE NETTE utilisée pour l'ensemble immobilier objet des présentes est de 2.176,82m2.

2.2.2.2. - Le Cahier des Charges Spécial est opposable à quiconque est titulaire d'un droit quelconque même précaire et révocable à quelque titre que ce soit sur une-partie des AMBASSADES et doit être visé dans tous acte translatif ou locatif.

Mais en revanche les dispositions du règlement et du cahier des charges général du DOMAINE DES HAUTS DE VAUGRENIER ont la prépondérance sur les dispositions du cahier des charges spécial.

2.2.2.3 La partie du Lot de Lotissement numéro 3-8 située hors l'emprise des onze aires de stationnement privatives rattachées aux AMBASSADES I et identifiées au plan de masse annexé au Cahier des Charges Spécial par les numéros 801 à 811 doit constituer une partie commune à l'ensemble des AMBASSADES notamment régie par les dispositions suivantes du Cahier des Charges Spécial du Lot Primaire numéro 3 :

5 2.2. - Le surplus du Lot 3-8,auquel est rattachée la totalité de la Surface Hors Oeuvre Nette du Lot constituera une partie commune à l'ensemble du Lot Primaire n°3, comportant :

- Une maison de gardien destinée à être apportée pour le Franc symbolique à l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE PRINCIPALE et, en cas de refus de celle-ci à l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE SECONDAIRE du

Lot Primaire n° 3 dans les conditions définies dans la suite des présentes.

- Un Pool House, une piscine, deux tennis, des aires de stationnement, des espaces verts, le tout étant destiné à être apporté pour le franc symbolique à l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE SECONDAIRE.

Il est précisé que l'usage des aires de stationnement en cause sera réservé aux utilisateurs de cette partie du lot 3-8 correspondant au lot 812 de son état descriptif de division -

Les plans de masse et de coupe de l'ensemble des constructions et ouvrages réalisés ou à réaliser dans cette partie du Lot Primaire n° 3-8 demeureront ci annexés après avoir été certifiés conformes aux permis de construire sus visés par le comparant.

La SOCIETE sera tenue d'achever l'ensemble des constructions et ouvrages ainsi définis de telle sorte qu'ils puissent être mis en service avant la fin de l'achèvement de tous les programmes immobiliers de l'entier lot Primaire n° 3 mais sans que ce délai, puisse excéder de deux ans le délai de validité de l'autorisation de lotir du 6 juillet 1988.

Par ailleurs jusqu'au terme ainsi fixé, la SOCIETE conservera l'usage total ou partiel, selon ce qu'elle avisera, de cette partie du lot 3-8 pour les besoins de la commercialisation du Lot Primaire n° 3 et cela sans avoir à acquitter une quelconque redevance non plus qu'aucune participation aux charges communes générales ou spéciales.

Elle ne supportera à raison de cet usage que les impôts et autres taxes afférents auxdits biens, le coût de leur assurance et de leur entretien et, en cas de sinistre, sera tenue de procéder à leur reconstruction ou remise en état.

2.2.2.4. - Le Cahier des Charges Spécial réserve en ces termes le droit pour la SOCIETE de modifier les programmes de construction autorisés par les permis de construire sus-visés :

<u>- Article 6 - Modification par la SOCIETE de son projet de Construction Fixation de la surface Hors Oeuvre nette constructible chaque lot de Lotissement ou parcelle privative</u>

<u>1. - Modification par la SOCIETE de son projet de construction</u>

La SOCIETE se réserve le droit d'apporter toutes modifications qui lui sembleront bon au programme de construction défini à l'article 5 qui précède, qu'elles nécessitent ou non l'obtention d'un permis de construire modificatif ou d'un nouveau permis (sauf les limites ci-dessus fixées aux modifications pouvant intervenir sur les programmes des AMBASSADES I et II).

OBSERVATION FAITE que concernant les programmes AMBASSADES I et II la SOCIETE a, en vertu de l'article 5 du Cahier des Charges spécial, la faculté de procéder à la modification de ces deux programmes dès lors que les modifications envisagées :

- respecteront la S.H.O.N. Maximale affectée à chacun des Lots de lotissement 3-1 et 3-2,

- ne réduiront pas pour les bâtiments les plus proches de la limite commune des lots de lotissement 3-1 et 3-2, la distance séparant ces bâtiments de cette limite.

Par ailleurs pour la réalisation des futurs programmes elle ne sera pas tenue de respecter, entre l'ensemble des lots de lotissement et parcelles privatives qui se trouveront finalement issues des subdivisions présentes et à venir du lot primaire n° 3, les servitudes de droit privé prévues par le titre IV du Livre 2° du Code Civil et notamment, sans que

cette énonciation soit limitative, les règles de prospects, les servitudes de vue, les distances pour les plantations.

L'ensemble des réserves et facultés ci-dessus bénéficieront à tout ayant cause de la SOCIETE à qui celle-ci aura transmis en tout ou partie ses droits de construire.

Il est à cet égard rappelé que sous le paragraphe I de l'article 12 du CAHIER DES CHARGES GENERAL, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

"Dispositions applicables à la SOCIETE (S.A.R.L. LE DOMAINE DES HAUTS DE VAUGRENIER) et à ses ayants-cause titulaires de droits à construire par elle transmis."

1. La SOCIETE ou ses ayants cause sont dits "titulaires de droits de construire" tant qu'ils peuvent obtenir des services compétents une autorisation de construire quelconque, que ce soit à titre principal, complémentaire, additionnel, modificatif ou rectificatif, etc... pour la réalisation de tout ou partie de l'entier programme de construction.

Les ayants cause de la SOCIETE ne pourront se prévaloir de la qualité de titulaires du droit de construire que si la SOCIETE leur a expressément transmis les droits en cause, ce qui ne sera pas le cas par exemple d'un acquéreur de parties d'immeuble déjà construites ou cédés en l'état futur d'achèvement.

2. La SOCIETE ou ses ayants cause titulaires de droits de construire jouiront sans limitation de durée de la plus entière liberté pour l'édification des constructions, d'addition de constructions et de dépendances de toutes sortes et ce même après achèvement du programme initial de construction.

En particulier, ils ne seront pas tenus de respecter les servitudes de droit privé prévues par le titre IV du Livre deuxième du Code Civil.

Ils ne seront tenus que par les seules prescriptions des autorisations de construire qu'ils ont ou pourront obtenir des services administratifs compétents.

La SOCIETE a été expressément subrogée dans le bénéfice de ces dispositions en qualité de titulaire des droits à construire s'appliquant au lot primaire n°3 par la S.A.R.L. "LE DOMAINE DES HAUTS DE VAUGRENIER" aux termes de l'acte sus-visé du 26 Octobre 1978, par lequel cette dernière société lui a cédé ledit lot primaire avec tous droits accessoires audit lot et notamment ceux d'édifier toutes constructions à son seul gré.

En outre, sauf obtention des autorisations administratives nécessaires, la SOCIETE se réserve (et réserve à ses ayants cause titulaires du droit de construire) le droit de procéder à tout ablotissement des lots de lotissement déterminés par l'Arrêté Municipal du 6 JUILLET 1988 sus visé en vue notamment de la construction de bâtiments et tous autres ouvrages chevauchant les anciennes limites des lots ablotis, et celui de procéder à toute subdivision et enfin celui de réaliser tout transfert de S.H.O.N. à l'intérieur du lot primaire n° 3.

Il est à cet égard rappelé qu'aux termes des articles 14 et 15 du REGLEMENT DU LOTISSEMENT, il a été stipulé ce qui suit :
(Etant toutefois rappelé que la configuration des lots 3-3 (AMBASSADES II), 3-4 (AMBASSADES IV) et 3-7 (AMBASSADE VII) et la quotité de SHON leur étant respectivement allouée sur celle affectée au Lot Primaire N°3

sont définitivement fixées.

Article 14- Subdivision des lots

" Les lots pourront être subdivisés en autant de parcelles qu'il conviendra au lotisseur et aux constructeurs, à leur seul gré et de leur propre chef et sans l'autorisation des associations syndicales libres prévues au chapitre IV ci-après, ni des colotis sous la seule réserve des autorisations administratives éventuellement nécessaires.

Article 15 - Jonction des lots

1°- Tout propriétaire d'un ou plusieurs lots voisins a la faculté de prendre la décision de procéder à leur jonction par voie de suppression de leurs unités foncières et de remplacement desdits lots par un lot unique sans qu'il y ait lieu de recourir à une consultation des co-lotis ou des Associations syndicales Libres sus-visées, et notamment sans qu'il soit nécessaire de recourir à la procédure visée par les articles 38 et 40 de la loi d'orientation foncière du 30 Décembre 1967.

2°- L'exercice de cette faculté est opposable aux autres colotis et aux Associations Syndicales Libres et aux tiers sous la double condition suivante :

a) que le propriétaire ait fait recevoir par acte authentique sa déclaration de jonction et l'ait fait publier au bureau des hypothèques,

b) qu'il ait notifié ledit acte aux Associations Syndicales Libres concernées et l'ait envoyé, pour dépôt au dossier du lotisseur, à la Préfecture, à la Mairie et à la Direction Départementale de l'Equipement.

3°- En cas d'exercice de la faculté ci-dessus, les facultés de construire seront, au gré des propriétaires, celles qui sont définies ci-avant au chapitre II et comme si les anciens lots existaient encore, soit de nouvelles facultés, en vue d'une construction unique.

Quant aux volumes, il est précisé que les propriétaires pourront cumuler les volumes des lots ablotis et en conséquence construire en zone continue sans avoir à observer de limites de prospects entre les lots réunis.

La SOCIETE a été expressément subrogée dans le bénéfice de ces dispositions en qualité de titulaire des droits à construire s'appliquant au lot primaire N°3 par la S.A.R.L. LE DOMAINE DES HAUTS DE VAUGRENIER aux termes de l'acte sus-visé du 26 Octobre 1978.

Comme conséquence des dispositions ci-dessus rappelées et des réserves faites aux présentes par la SOCIETE, celle-ci jouira de la plus entière liberté pour l'édification de l'ensemble immobilier compris dans le périmètre du Lot Primaire n° 3, la modification éventuelle du programme approuvé par les permis de construire actuellement délivrés ainsi que pour la modification éventuelle du nombre et de la dimension des lots de Lotissement et des parcelles privatives sauf seulement à respecter l'emprise des espaces communs spéciaux et les limites prévues à la modification des programmes des AMBASSADES I et II.

Toutefois en ce qui concerne les espaces communs spéciaux et plus généralement toutes parties communes spéciales, la SOCIETE jouira tant qu'elle ne sera pas dessaisie de la propriété de ces parties communes au bénéfice de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE SECONDAIRE du pouvoir de passer tous actes de disposition portant sur ces parties communes qui seront nécessaires pour :

- Satisfaire à toutes prescriptions d'urbanisme,

- Satisfaire aux obligations imposées par toutes autorisations de construire obtenues ou qui seraient obtenues pour l'édification de toutes constructions dans le périmètre du lot primaire n° 3,

- pour assurer la desserte de toutes constructions, ouvrages et équipements qui pourraient être édifiés par elle dans tout le périmètre du lot primaire n° 3.

Les plans et autorisations administratives établis ou délivrés en conséquence des options définitivement arrêtées par la SOCIETE (ou ses ayants-cause titulaires du droit de construire) feront l'objet d'un dépôt aux présentes minutes par acte dressé sur la seule comparution et aux frais de la SOCIETE (ou de ses ayants cause sus-visés) qui sera publié à la Conservation foncière et copie en sera remise pour information au directeur de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE SECONDAIRE dont les statuts sont ci-après établis.

2.- Fixation de la surface Hors Oeuvre Nette Constructible de chaque lot de Lotissement ou parcelle privative.

Lors de la vente de chaque lot de Lotissement ou parcelle privative déterminée dans le cadre des dispositions de l'article R 421-7-1 du Code de l'Urbanisme, la SOCIETE remettra à chaque acquéreur l'attestation prévue par l'article R 315-29 f du Code de l'Urbanisme mentionnant la Surface Hors Oeuvre Constructible sur l'assiette foncière correspondante. En cas de vente de l'un de ces lots ou parcelles en l'état futur d'achèvement des constructions à y édifier ou après achèvement de ces constructions, la surface Hors Oeuvre Nette Constructible sur ce lot ou cette parcelle sera au moins égale à celle des construction ainsi vendues en l'état futur d'achèvement ou achevées.

Mention de cette Surface Hors Oeuvre Nette Constructible sera faite dans l'acte de vente en sorte d'en permettre la publicité au Bureau des Hypothèques.

Pour ce qui concerne les parties de programme soumises au statut de la copropriété résultant de la Loi du 10 JUILLET 1965 avec indivision forcée du sol, la Surface Hors Oeuvre Nette attachée au sol commun sera indiquée dans le règlement de copropriété - Etat Descriptif de division qui les régira

2.2.2.5. - Dans la répartition des charges communes de l'ensemble "LES AMBASSADES" le Cahier des Charges spécial prévoit qu'il est affecté aux "AMBASSADES V", une quotité de charges s'élevant a MILLE CENT SOIXANTE SEPT/DIX MILLIEMES (1.167/10.000°) -

Il est rappelé qu'il est institué en ces termes dans le Cahier des Charges Spécial, une solidarité pour le recouvrement des charges :

Article 20 - Répartition des charges communes spéciales -

I. - Identification des débiteurs des charges et de leur co-obligés -

1.- Aux termes des statuts de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE SECONDAIRE du Lot Primaire n°3, est membre de cette association tout titulaire d'un droit de propriété, de nue-propriété ou d'usufruit sur une partie privative quelconque du lot primaire n° 3 et ce, quel que soit le

statut juridique de cette partie privative; qu'elle constitue une partie privative d'une copropriété régie par la Loi du 10 JUILLET 1965 ou qu'elle corresponde à une parcelle privative non soumise à ce régime de copropriété.

2. - Chaque membre de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE SECONDAIRE est débiteur à titre principal de la quote-part des charges communes spéciales affectée à la partie privative (lot de lotissement ou lot de copropriété) sur laquelle il est titulaire d'un droit de propriété, de nue-propriété ou d'usufruit, telle que cette quote-part sera fixée en application des principes qui seront ci après-arrêtés.

En cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété en nue-propriété et usufruit ou autre droit de jouissance, il y aura solidarité et indivisibilité pour le paiement des charges affectées à la partie privative en cause (lot de lotissement ou assimilé ou lot de copropriété) entre tous les titulaires de droits sur celle-ci.

Chaque membre de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE SECONDAIRE est responsable des arriérés de charges dus par ceux dont il tient ses droits, solidairement avec eux, comme s'il en était lui-même débiteur à titre principal : il peut donc être directement poursuivi, par le seul fait de son acquisition, pour la totalité de ces arriérés.

3.- Dans le cas de copropriété, les syndicats de copropriétaires sont pour les lots privatifs de copropriété qu'ils regroupent, solidairement et indivisiblement tenus avec leurs copropriétaires au paiement de la quote-part de charges incombant à ceux-ci.

Par suite l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE SECONDAIRE peut exercer ses recours à son choix soit directement contre les propriétaires des lots privatifs de copropriété débiteurs principaux des charges, soit contre le Syndicat des copropriétaires constitué de plein droit, caution solidaire et indivisible.

En outre, l 'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE SECONDAIRE est habilitée à exercer toutes les actions dont les syndicats de copropriétaires peuvent disposer contre leurs membres, par suite elle se trouve aux droits des Syndicats pour se prévaloir de la Loi du 10 Juillet 1965.

.....

II - <u>Répartition des Charges Communes Spéciales</u>

.....

3 - La répartition de la quote-part des charges communes du lot primaire incombant à chacun des lots de lotissement soumis au régime de la copropriété se fera entre les lots privatifs de copropriété que comportera le lot au prorata des tantièmes de parties communes générales de copropriété attachés auxdits lots privatifs de coproprété en vertu des dispositions du règlement de copropriété et état descriptif de division qui les régira.

Chaque Syndicat de copropriété devra, pour que l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE SECONDAIRE soit constamment informée de la quote part des charges communes du lot primaire incombant en définitive à chaque lot privatif de copropriété, produire à celle-ci un état contenant les énonciations ci-après et lui communiquer sans délai toutes modifications apportées à ces énonciations.

Cet état devra contenir :

- La désignation de chaque lot (nature, numéro d'identification à l'état descriptif de division, tantièmes de parties communes),

- Les tantièmes de charges communes générales de copropriété lui étant-affectés.

- L 'identité complète des titulaires de droits de propriété, d'usufruit ou de jouissance sur ce lot (nom, prénoms, date et lieu de naissance, profession, domicile - Le cas échéant dénomination, forme juridique,siège social et identité du gérant, du Directeur ou du Président du Conseil d'Administration avec son adresse personnelle et la nature de leurs droits (pleine propriété, nue-propriété usufruit etc...)

- Les références des titres fondant les droits de ces titulaires (nature, nom et Résidence du Notaire, date de l'acte ou de la mutation du lot, références de publicité foncière etc...)

Chaque copropriétaire, en cas de mutation, devra communiquer à l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE SECONDAIRE les mêmes informations en tant qu'elles concerneront le lot affecté par la mutation et les parties intéressées à cette mutation, à défaut de quoi, l'ancien propriétaire restera solidairement tenu avec le nouveau propriétaire de l'acquit des charges communes.

2.2.2.6 - L'Association Syndicale Libre Secondaire du lot primaire numéro 3 existe de plein droit par le seul fait de l'acquisition de leurs droits entre tous les titulaires à quelque titre et sous quelque forme que ce soit d'un droit de propriété, de nue-propriété ou d'usufruit et plus généralement d'un droit réel principal sur tout ou partie de l'un des "lots privatifs" compris dans le périmètre du lot primaire numéro 3 (que ces droits soient relatifs à un lot de lotissement ou assimilé ou à un lot le copropriété) et tels qu'ils sont définis à l'article 9 ci-après reproduit du cahier des charges spécial du lot primaire numéro 3.

Article 9 - Détermination des parties privatives :

Les parties susceptibles d'une appropriation privative seront constituées soit par des lots de lotissement soit par des parcelles provenant d'une subdivision réalisée en application des dispositions de l'article R 421-7-1 du Code de l'Urbanisme et n'étant pas destinées à être apportées à l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE SECONDAIRE; mais cela sans préjudice des servitudes qui pourront les grever au bénéfice d'un usage commun, en application d'une disposition des présentes ou d'une décision de cette Association Syndicale.

Elles seront dans la suite des présentes désignées par l'expression "Lots Privatifs" et ce quel que soit le statut juridique de ces unités foncières et, en conséquence, même si certaines d'entre elles se trouvent soumises au statut de la copropriété établi par la Loi n° 65-57 du 10 JUILLET 1965 et de ce fait divisées en lots privatifs "de copropriété" et en parties communes de copropriété.

Dans l'hypothèse ou un de ces "lots privatifs" est soumis à un

régime de copropriété sont individuellement membres de l'association syndicale libre secondaire chacun des titulaires d'un droit de propriété, de nue-propriété ou d'usufruit sur un lot privatif de copropriété compris dans l'ensemble immobilier correspondant à l'assiette foncière dudit "lot privatif", à l'exception du syndicat regroupant les copropriétaires de cet ensemble immobilier à moins qu'il ne devienne lui-même propriétaire d'un lot privatif.

Toutefois, pour les ensembles en copropriété, seul a accès à l'assemblée de l'Association Syndicale Libre Secondaire le Syndic de la copropriété ou le Syndic ad-hoc désigné par l'assemblée générale des copropriétaires dans le cas où un même syndic administrerait une autre copropriété dépendant du lot primaire numéro 3.

III.Permis de construire

Par arrêté du 5 NOVEMBRE 1973, Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes a délivré un permis de construire pour un ensemble immobilier a édifier sur les ONZE premiers Lots Primaires du Lotissement.

Le chantier a fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier à la Mairie de VILLENEUVE LOUBET Le 8 NOVEMBRE 1974,

Le lot primaire numéro 3 a, en ce qui le concerne, fait l'objet :

- D'un premier permis de construire modificatif délivré par le M. le Préfet des Alpes Maritimes le 14 DECEMBRE 1982,
- D'un deuxième permis de construire modificatif délivré par M. le Maire de VILLENEUVE LOUBET le 25 AOUT 1987,
- D'un troisième permis de construire modificatif délivré par Monsieur le Maire de VILLENEUVE LOUBET le 13 DECEMBRE 1988,
- Et d'un quatrième permis de construire modificatif délivré par Monsieur le Maire de VILLENEUVE-LOUBET le 14 Janvier 1991 sous le numéro 06 161 90 C0242 dans les termes ici littéralement rapportés, et dont une photocopie d'une ampliation est demeurée annexée au présent acte après mention et certification véritable :

PERMIS DE CONSTRUIRE
Délivre par le Maire au nom de la commune.

Commune
VILLENEUVE LOUBBET

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
déposée 31/10/90 Complétée 24/12/90
Par : SCI LES HAUTS DE VAUGRENIER
Demeurant à : 20, Rue Fermée
13100 AIX EN PROVENCE
Représentée par :
Pour : Maisons individuelles groupées
Sur un terrain sis à COLLE LONGUE

PERMIS DE CONSTRUIRE
N° 06 161 90 C0242

Surfaces Hors-oeuvre (1)
Brute : 5 782 m2
Nette: 3 645 m2
Nb de Batiments : 66
Nb de logements : 166
Destination : Habitation

Date d'affichage : 14 Janvier 1991
Date de Notification : 14 Janvier 1991
Date de Transmission : 14 Janvier 1991
Date de réception S/Préf.

LE MAIRE

Vu la demande de permis de construire sus-visée
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L-421-1 et suivants, R-421-1 et suivants.
Vu le plan d'Occupation des Sols approuvé le 26/10/89.
Vu le Code Général des Impots et ses textes d'application.
Vu la loi du 2 Mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites.
Vu l'arrêté du 18/12/73 approuvant la création du lotissement dénommé LES HAUTS DE VAUGRENIER.
Vu le certificat administratif du lot N°3, délivré le 01/09/78.
Vu l'arrêté du 05/11/73 ayant accordé sur le terrain, en cause, un permis de construire à la S.A.R.L. SOGEPRO.
Vu l'arrêté du 14/12/82, ayant accordé sur le terrain, en cause, un permis de construire modificatif du Hameau N°3 à la S.A.R.L. SOGEPRO.
Vu l'arrêté du 25/08/87, ayant accordé sur le terrain, en cause, un permis de construire modificatif du Hameau N°3 à la S.A.R.L. SOGEPRO.
Vu l'arrêté du 13/12/86, ayant accordé sur le terrain, en cause, un permis de construire modificatif du Hameau N°3 à la S.A.R.L. SOGEPRO.
Vu l'avis favorable de l'Architecte des batiments de France émis le 22/11/90, au titre de la loi du 02/05/1930 susvisée.
Vu l'avis favorable du service d'incendie et de secours en date du 17/12/90.

A R R E T E

ARTICLE 1 : Le permis de construire modificatif est accordé pour les travaux prévus à l'ensemble du dossier annexé à la demande susvisée.
Les réserves insérées dans l'arrêté de permis de construire initial susvisé demeurant applicables entant que de besoin.
ARTICLE 2: Le permis de construire est assorti des prescriptions ci-après :
Les prescriptions de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secour seront respectées suivant l'avis du 17/12/90 ci-joint.
La présente décision est transmise au représentant de l' Etat dans les conditions prévues à l'article L-421-2-4, du Code de l'Urbanisme.
Elle est exécutoire à compter de sa réception.

VILLENEUVE LOUBET : 14 Janvier 1991.

Ceci exposé, le comparant comme il agit a établi de la manière suivante le **Règlement de Copropriété** et l'**Etat Descriptif de Division**, faisant l'objet des présentes.

REGLEMENT DE COPROPRIETE
ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

PREMIERE PARTIE.- DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

CHAPITRE 1er.- OBJET DU REGLEMENT

Article 1er.- Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965,du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, et des textes subséquents et notamment de la Loi n°85-1470 du 31 Décembre 1985 dans le but de régir la copropriété de l'ensemble immobilier "LES AMBASSADES V", et, sous réserve des dispositions du Cahier des Charges Général du DOMAINE DES HAUTS DE VAUGRENIER et le cas échéant des décisions de l'Association Syndicale Libre Générale dudit Domaine, des dispositions du Cahier des Charges Spécial du Lot Primaire n°3 dit "LES AMBASSADES" ainsi que le cas échéant des décisions de son l'Association Syndicale Libre Secondaire :

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

2°- De déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires, et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire ;

3°- De fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes ;

4°- D'organiser l'administration de l'immeuble ;

5°- De préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble, de sa reconstruction et de son assurance, ainsi que les règles applicables en cas de litiges.

Les dispositions de ce règlement et les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires, pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause.

Elles feront la loi commune à laquelle il devront tous se conformer.

CHAPITRE II.- DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

I.- DESIGNATION

Article 2.- Le présent règlement de copropriété s'applique à l'ensemble immobilier à édifier sur la parcelle correspondant à l'assiette foncière du Lot de Lotissement numéro 3-5 issu de la subdivision du Lot Primaire n°3 du Lotissement du DOMAINE DES HAUTS DE VAUGRENIER sis à VILLENEUVE-LOUBET.

L'assiette foncière de ce lot n°3-5 est cadastrée Section BA, n°6 pour 67a 21ca lieudit "Colle Longue".

L'ensemble immobilier à édifier dans cette assiette foncière sera dénommé "LES AMBASSADES 5" et comprendra à son achèvement :

TRENTE (30) appartements répartis en NEUF (9) bâtiments respectivement dénommés "VILLA 15", "VILLA 14", "VILLA 13", "VILLA 12", "VILLA 11", "VILLA 10", "VILLA 9", "VILLA 8" et VILLA "7",

DOUZE (12) garages en rez-de-chaussée,

TRENTE-TROIS (33) parkings découverts sis à l'extérieur.

PLANS

Sont demeurés ci-joints et annexés, après mention et certification véritable, les plans de l'ensemble immobilier certifiés par Monsieur Alain-Didier HERMAN, ici comparant comme il agit, conformes aux dispositions du permis de construire modificatif sus-énonçé.

Lesquels plans, qui comportent l'indications des cotes utiles de chacune des pièces et dégagements et la superficie de chaque appartement ou studio, sont au nombre de QUARANTE QUATRE (44) et comprennent :

- un plan de masse,
- un plan de coupes et façaces des garages,
- neuf (9) plans de coupes ,
- neuf (9) plans de facades,
- plans du rez-de-chaussée et de chaque niveau de chaque bâtiment (24 en tout).

SERVITUDES - CHARGES - CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble immobilier sus-désigné sera soumis aux servitudes et charges qui résultent du présent Règlement de Copropriété et spécialement des stipulations ci-après.

I.- De convention expresse, les copropriétaires et occupants des bâtiments achevés devront supporter les inconvénients inhérents à la réalisation des ouvrages et élèments en voie de terminaison dans la tranche dans laquelle se trouvent compris leurs locaux, ainsi que les inconvénients inhérents à la réalisation des bâtiments et ouvrages compris dans les tranches ultérieures.

Lors de l'édification des bâtiments, les entreprises intervenantes pourront effectuer, sur les voies et espaces libres, des dépôts de matériaux.

II.- Les bâtiments composant l'ensemble immobilier devront supporter, à titre conventionnel, les vues, les prospects, les passages, les branchements nécessaires ou simplement utiles à la réalisation des tranches ultérieures de construction.

Spécialement, les prospects des bâtiments seront calculés par référence aux dispositions et prescriptions des autorisations administratives de construire. Les constructions pourront, en conséquence, avoir des vues les unes sur les autres, même si la création de ces vues déroge aux règles prévues aux articles 675 à 680 du Code Civil. D'une façon générale, pour la réalisation desdites constructions, il est dérogé, de convention expresse, aux règles du Code Civil relatives notamment aux mitoyennetés, clôtures, distances et vues.

III.- D'une manière générale, les copropriétaires se devront, éventuellement, tous droits de passage dans les différents accès, aires de circulation pour piétons ou voitures, escaliers, etc..., qui peuvent se trouver compris dans les parties communes spéciales, mais dont, en fait, l'usage serait ou s'avèrerait nécessaire ou utile pour la desserte ou l'utilisation de locaux ou de parkings compris dans d'autres groupes de bâtiments ou d'autres parties de l'ensemble immobilier, compte tenu de la nature et de la situation desdits locaux ou parkings.

Tous les moyens d'accès et voies sans exception permettant l'évacuation des piètons et des véhicules sont grevés d'une servitude de passage pour piètons et véhicules en cas de sinistre.

IV.- Indépendamment des règles et servitudes résultant de la règlementation spécifique du Lotissement du DOMAINE DES HAUTS DE

VAUGRENIER, déterminée par les Arrêtés Préfectoraux, le Règlement, le Cahier des Charges Général du Lotissement et ses annexes et le Cahier des Charges Spécial du Lot Primaire n°3 et de ses annexes, tous sus-énoncés, l'ensemble immobilier objet des présentes est intéressé par les servitudes et conditions particulières créées ou à créer à la charge ou en faveur de tiers en vertu des dispositions desdits règlements et cahier des charges ou des actes dont il est fait mention dans ces mêmes cahiers des charges.

V.- Enfin, les copropriétaires devront respecter les charges pouvant résulter des contrats, conventions et arrêtés concernant les branchements d'eau, d'électricité, de téléphone, d'égoût, etc...

II.- ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Article 3.- L'ensemble immobilier ci-dessus désigné est divisé en SOIXANTE QUINZE LOTS , savoir :

* Pour la Villa 15 : 2 lots numérotés de 501 à 502 inclus,
* Pour la Villa 14 : 3 lots numérotés de 503 à 505 inclus,
* Pour la Villa 13 : 3 lots numérotés de 506 à 508 inclus,
* Pour la Villa 12 : 5 lots numérotés de 509 à 513 inclus,
* Pour la Villa 11 : 2 lots numérotés de 514 à 515 inclus,
* Pour la Villa 10 : 5 lots numérotés de 516 à 520 inclus,
* Pour la Villa 9 : 3 lots numérotés de 521 à 523 inclus,
* Pour la Villa 8 : 3 lots numérotés de 524 à 526 inclus,
* Pour la Villa 7 : 4 lots numérotés de 527 à 530 inclus,
* Pour les garages et les parkings extérieurs : 45 lots numérotés de 531 à 575 inclus.

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 :

- la quote-part y attachée dans la propriété indivise des parties communes générales y compris le sol , cette quote-part est exprimée en 10.000°,
- et le cas échéant la quote-part de parties communes spéciales du bâtiment dont il dépend, cette quote-part est exprimée en 1.000°.

Ces lots comprennent :

VILLA 15

REZ DE CHAUSSEE

LOT NUMERO CINQ CENT UN (Lot n°501)

Le lot comprend :

1°) Un appartement de 4 pièces, situé au rez-de-chaussée de la Villa 15, divisé en :

Hall, cuisine, séjour, 3 chambres, W.C., salle de bains, salle d'eau, dégagement, placards et terrasses, figurant sous le même numéro aux plans,

2°) Et les QUATRE CENT TRENTE/DIX MILLIEMES (430/10.000) des parties communes générales comprenant le sol,

Et les CINQ CENT/MILLIEMES (500/1.000°) des parties communes spéciales à la Villa 15.

1ER NIVEAU

LOT NUMERO CINQ CENT DEUX (Lot n°502)
Le lot comprend :
1°) Un appartement de 4 pièces, situé au premier niveau de la Villa 15, divisé en :
Hall, cuisine, séjour, 3 chambres, W.C., salle de bains, salle d'eau, dégagement, placards et terrasses , prenant son accès par un escalier extérieur, figurant sous le même numéro aux plans,
2°) Et les QUATRE CENT TRENTE/DIX MILLIEMES (430/10.000) des parties communes générales comprenant le sol,
Et les CINQ CENT/MILLIEMES (500/1.000°) des parties communes spéciales à la Villa 15,

VILLA 14

REZ DE CHAUSSEE

LOT NUMERO CINQ CENT TROIS (Lot n°503)
Le lot comprend :
1°) Un appartement de 3 pièces, situé au rez-de-chaussée de la Villa 14, divisé en :
Hall, cuisine, séjour, 2 chambres, W.C., salle de bains, salle d'eau, dégagement, placards et terrasses , figurant sous le même numéro aux plans,
2°) Et les TROIS CENT TRENTE TROIS/DIX MILLIEMES (333/10.000°) des parties communes générales comprenant le sol,
Et les TROIS CENT TRENTE TROIS/MILLIEMES (333/1.000°) des parties communes spéciales à la Villa 14,

1ER NIVEAU

LOT NUMERO CINQ CENT QUATRE (Lot n°504)
Le lot comprend :
1°) Un appartement de 3 pièces, situé au premier niveau de la Villa 14, divisé en :
Hall, cuisine, séjour, 2 chambres, W.C., salle de bains, salle d'eau, dégagement, placards et terrasses prenant son accès par un escalier extérieur, figurant sous le même numéro aux plans,
2°) Et les TROIS CENT TRENTE TROIS/DIX MILLIEMES (333/10.000°) des parties communes générales comprenant le sol,
Et les TROIS CENT TRENTE TROIS/MILLIEMES (333/1.000°) des parties communes spéciales à la Villa 14,

2EME NIVEAU

LOT NUMERO CINQ CENT CINQ (Lot n°505)
Le lot comprend :
1°) Un appartement de 3 pièces, situé au deuxième niveau de la Villa 14, divisé en :
Hall, cuisine, séjour, 2 chambres, W.C., salle de bains, salle d'eau, dégagement, placards et terrasses prenant son accès par un escalier extérieur, figurant sous le même numéro aux plans,
2°) Et les TROIS CENT TRENTE TROIS/DIX MILLIEMES (333/10.000°) des

AM

parties communes générales comprenant le sol,
Et les TROIS CENT TRENTE QUATRE/MILLIEMES (334/1.000°) des parties communes spéciales à la Villa 14,

VILLA 13

REZ DE CHAUSSEE

LOT NUMERO CINQ CENT SIX (Lot n°506)
Le lot comprend :
1°) Un appartement de 3 pièces, situé au rez-de-chaussée de la Villa 13, divisé en :
Hall, cuisine, séjour, 2 chambres, W.C., salle de bains, salle d'eau, dégagement, placards et terrasses, figurant sous le même numéro aux plans,
2°) Et les TROIS CENT TRENTE TROIS/DIX MILLIEMES (333/10.000°) des parties communes générales comprenant le sol,
Et les TROIS CENT TRENTE TROIS/MILLIEMES (333/1.000°) des parties communes spéciales à la Villa 13,

1ER NIVEAU

LOT NUMERO CINQ CENT SEPT (Lot n°507)
Le lot comprend :
1°) Un appartement de 3 pièces, situé au premier niveau de la Villa 13, divisé en :
Hall, cuisine, séjour, 2 chambres, W.C., salle de bains, salle d'eau, dégagement, placards et terrasses prenant son accès par un escalier extérieur, figurant sous le même numéro aux plans,
2°) Et les TROIS CENT TRENTE TROIS/DIX MILLIEMES (333/10.000°) des parties communes générales comprenant le sol,
Et les TROIS CENT TRENTE TROIS/MILLIEMES (333/1.000°) des parties communes spéciales à la Villa 13,

2EME NIVEAU

LOT NUMERO CINQ CENT HUIT (Lot n°508)
Le lot comprend :
1°) Un appartement de 3 pièces, situé au deuxième niveau de la Villa 13, divisé en :
Hall, cuisine, séjour, 2 chambres, W.C., salle de bains, salle d'eau, dégagement, placards et terrasses prenant son accès par un escalier extérieur, figurant sous le même numéro aux plans,
2°) Et les TROIS CENT TRENTE TROIS/DIX MILLIEMES (333/10.000°) des parties communes générales comprenant le sol,
Et les TROIS CENT TRENTE QUATRE/MILLIEMES (334/1.000°) des parties communes spéciales à la Villa 13,

VILLA 12

REZ DE CHAUSSEE

LOT NUMERO CINQ CENT NEUF (Lot n°509)
Le lot comprend :
1°) Un appartement de 2 pièces, situé au rez-de-chaussée de la Villa 12, divisé en :
Hall, cuisine, séjour, 1 chambre, W.C., salle de bains, placards et terrasses , figurant sous le même numéro aux plans,
2°) Et les DEUX CENT QUARANTE QUATRE/DIX MILLIEMES (244/10.000°) des parties communes générales comprenant le sol,
Et les DEUX CENT CINQ/MILLIEMES (205/1.000°) des parties communes spéciales à la Villa 12,

1ER NIVEAU

LOT NUMERO CINQ CENT DIX (Lot n°510)
Le lot comprend :
1°) Un appartement de 2 pièces, situé au premier niveau de la Villa 12, divisé en :
Hall, cuisine, séjour, 1 chambre, W.C., salle de bains, placards et terrasses prenant son accès par un escalier extérieur, figurant sous le même numéro aux plans,
2°) Et les DEUX CENT QUARANTE QUATRE/DIX MILLIEMES (244/10.000°) des parties communes générales comprenant le sol,
Et les DEUX CENT CINQ/MILLIEMES (205/1.000°) des parties communes spéciales à la Villa 12,

2EME NIVEAU

LOT NUMERO CINQ CENT ONZE (Lot n°511)
Le lot comprend :
1°) Un appartement de 2 pièces, situé au deuxième niveau de la Villa 12, divisé en :
Hall, cuisine, séjour, 1 chambre, W.C., salle de bains, placards et terrasses prenant son accès par un escalier extérieur, figurant sous le même numéro aux plans,
2°) Et les DEUX CENT QUARANTE QUATRE/DIX MILLIEMES (244/10.000°) des parties communes générales comprenant le sol,
Et les DEUX CENT CINQ/MILLIEMES (205/1.000°) des parties communes spéciales à la Villa 12,

REZ DE CHAUSSEE

LOT NUMERO CINQ CENT DOUZE (Lot n°512)
Le lot comprend :
1°) Un studio, situé au rez-de-chaussée de la Villa 12, divisé en :
Cuisine, séjour, W.C. et salle de bains, placard et terrasses, figurant sous le même numéro aux plans,
2°) Et les CENTSOIXANTE/DIX MILLIEMES (160/10.000°) des parties communes générales comprenant le sol,
Et les CENT TRENTE CINQ /MILLIEMES (135/1.000°) des parties communes spéciales à la Villa 12,

1ER et 2EME NIVEAUX

LOT NUMERO CINQ CENT TREIZE (Lot n°513)

Le lot comprend :

1°) Un appartement de 2 pièces duplex, situé au premier et deuxième niveau de la Villa 12, divisé en :

Au premier étage prenant son accès par un escalier extérieur : cuisine, séjour, placard, terrasse, et au deuxième étage par lequel on accède par un escalier intérieur : 1 chambre, W.C., salle de bains, galerie, placard et terrasses,figurant sous le même numéro aux plans,

2°) Et les DEUX CENT QUATRE VINGT DIX HUIT/DIX MILLIEMES (298/10.000°) des parties communes générales comprenant le sol,

Et les DEUX CENT CINQUANTE/MILLIEMES (250/1.000°) des parties communes spéciales à la Villa 12,

VILLA 11

REZ DE CHAUSSEE

LOT NUMERO CINQ CENT QUATORZE (Lot n°514)

Le lot comprend :

1°) Un appartement de 5 pièces, situé au rez-de-chaussée de la Villa 11, divisé en :

Hall, cuisine, séjour, 4 chambres, W.C., 2 salle de bains, dégagement, placards et terrasses, figurant sous le même numéro aux plans,

2°) Et les CINQ CENT VINGT DEUX/DIX MILLIEMES (522/10.000°) des parties communes générales comprenant le sol,

Et les CINQ CENT/MILLIEMES (500/1.000°) des parties communes spéciales à la Villa 11,

1ER NIVEAU

LOT NUMERO CINQ CENT QUINZE (Lot n°515)

Le lot comprend :

1°) Un appartement de 5 pièces, situé au premier niveau de la Villa 11, divisé en :

Hall, cuisine, séjour, 4 chambres, W.C., 2 salle de bains, dégagement, placards et terrasses prenant son accès par un escalier extérieur, figurant sous le même numéro aux plans,

2°) Et les CINQ CENT VINGT DEUX/DIX MILLIEMES (522/10.000°) des parties communes générales comprenant le sol,

Et les CINQ CENT/MILLIEMES (500/1.000°) des parties communes spéciales à la Villa 11,

VILLA 10

REZ DE CHAUSSEE

LOT NUMERO CINQ CENT SEIZE (Lot n°516)

Le lot comprend :

1°) Un studio, situé au rez-de-chaussée de la Villa 10, divisé en :

Cuisine, séjour, W.C. et salle de bains, placard et terrasses, figurant sous le même numéro aux plans,

2°) Et les CENT SOIXANTE/DIX MILLIEMES (160/10.000°) des parties communes générales comprenant le sol,

Et les CENT TRENTE CINQ/MILLIEMES (135/1.000°) des parties communes spéciales à la Villa 10,

1ER et 2EME NIVEAUX

LOT NUMERO CINQ CENT DIX SEPT (Lot n°517)

Le lot comprend :

1°) Un appartement de 2 pièces duplex, situé au premier et deuxième niveau de la Villa 10, divisé en :

Au premier étage prenant son accès par un escalier extérieur: cuisine, séjour, placard, terrasse, et au deuxième étage, auquel on accède par un esclier intérieur : 1 chambre, W.C., salle de bains, galerie, placard et terrasses , figurant sous le même numéro aux plans,

2°) Et les DEUX CENT QUATRE VINGT DIX HUIT/DIX MILLIEMES (298/10.000°) des parties communes générales comprenant le sol,

Et les DEUX CENT CINQUANTE /MILLIEMES (250/1.000°) des parties communes spéciales à la Villa 10,

REZ DE CHAUSSEE

LOT NUMERO CINQ CENT DIX HUIT (Lot n°518)

Le lot comprend :

1°) Un appartement de 2 pièces, situé au rez-de-chaussée de la Villa 10, divisé en :

Hall, cuisine, séjour, 1 chambre, W.C., salle de bains, placards et terrasses, figurant sous le même numéro aux plans,

2°) Et les DEUX CENT QUARANTE QUATRE/DIX MILLIEMES (244/10.000°) des parties communes générales comprenant le sol,

Et les DEUX CENT CINQ/MILLIEMES (205/1.000°) des parties communes spéciales à la Villa 10,

1ER NIVEAU

LOT NUMERO CINQ CENT DIX NEUF (Lot n°519)

Le lot comprend :

1°) Un appartement de 2 pièces, situé au premier niveau de la Villa 10, divisé en :

Hall, cuisine, séjour, 1 chambre, W.C., salle de bains, placards et terrasses, prenant son accès par un escalier extérieur, figurant sous le même numéro aux plans,

2°) Et les DEUX CENT QUARANTE QUATRE/DIX MILLIEMES (244/10.000°) des parties communes générales comprenant le sol,

Et les DEUX CENT CINQ/MILLIEMES (205/1.000°) des parties communes spéciales à la Villa 10,

2EME NIVEAU

LOT NUMERO CINQ CENT VINGT (Lot n°520)
Le lot comprend :
1°) Un appartement de 2 pièces, situé au deuxième niveau de la Villa 10, divisé en :
Hall, cuisine, séjour, 1 chambre, W.C., salle de bains, placards et terrasses, prenant son accès par un escalier extérieur, figurant sous le même numéro aux plans,
2°) Et les DEUX CENT QUARANTE QUATRE/DIX MILLIEMES (244/10.000°) des parties communes générales comprenant le sol,
Et les DEUX CENT CINQ/MILLIEMES (205/1.000°) des parties communes spéciales à la Villa 10,

VILLA 9

REZ DE CHAUSSEE

LOT NUMERO CINQ CENT VINGT ET UN (Lot n°521)
Le lot comprend :
1°) Un appartement de 4 pièces, situé au rez-de-chaussée de la Villa 9, divisé en :
Hall, cuisine, séjour, 3 chambres, W.C., salle de bains, salle d'eau, dégagement, placards et terrasses, figurant sous le même numéro aux plans,
2°) Et les QUATRE CENT TRENTE/DIX MILLIEMES (430/10.000°) des parties communes générales comprenant le sol,
Et les TROIS CENT TRENTE TROIS/MILLIEMES (333/1.000°) des parties communes spéciales à la Villa 9,

1ER NIVEAU

LOT NUMERO CINQ CENT VINGT DEUX (Lot n°522)
Le lot comprend :
1°) Un appartement de 4 pièces, , situé au premier niveau de la Villa 9, divisé en :
Hall, cuisine, séjour, 3 chambres, W.C., salle de bains, salle d'eau, dégagement, placards et terrasses prenant son accès par un escalier extérieur, figurant sous le même numéro aux plans,
2°) Et les QUATRE CENT TRENTE/DIX MILLIEMES (430/10.000°) des parties communes générales comprenant le sol,
Et les TROIS CENT TRENTE TROIS/MILLIEMES (333/1.000°) des parties communes spéciales à la Villa 9,

2EME NIVEAU

LOT NUMERO CINQ CENT VINGT TROIS (Lot n°523)
Le lot comprend :
1°) Un appartement de 4 pièces, situé au deuxième niveau de la Villa 9, divisé en :

Hall, cuisine, séjour, 3 chambres, W.C., salle de bains, salle d'eau, dégagement, placards et terrasses prenant son accès par un escalier extérieur, figurant sous le même numéro aux plans,

2°) Et les QUATRE CENT TRENTE/DIX MILLIEMES (430/10.000°) des parties communes générales comprenant le sol,

Et les TROIS CENT TRENTE QUATRE/MILLIEMES (334/1.000°) des parties communes spéciales à la Villa 9,

VILLA 8

REZ DE CHAUSSEE

LOT NUMERO CINQ CENT VINGT QUATRE (Lot n°524)

Le lot comprend :

1°) Un appartement de 3 pièces, situé au rez-de-chaussée de la Villa 8, divisé en :

Hall, cuisine, séjour, 2 chambres, W.C., salle de bains, salle d'eau, dégagement, placards et terrasses, figurant sous le même numéro aux plans,

2°) Et les TROIS CENT TRENTE TROIS/DIX MILLIEMES (333/10.000°) des parties communes générales comprenant le sol,

Et les TROIS CENT TRENTE TROIS/MILLIEMES (333/1.000°) des parties communes spéciales à la Villa 8,

1ER NIVEAU

LOT NUMERO CINQ CENT VINGT CINQ (Lot n°525)

Le lot comprend :

1°) Un appartement de 3 pièces, situé au premier niveau de la Villa 8, divisé en :

Hall, cuisine, séjour, 2 chambres, W.C., salle de bains, salle d'eau, dégagement, placards et terrasses prenant son accès par un escalier extérieur, figurant sous le même numéro aux plans,

2°) Et les TROIS CENT TRENTE TROIS/DIX MILLIEMES (333/10.000°) des parties communes générales comprenant le sol,

Et les TROIS CENT TRENTE TROIS/MILLIEMES (333/1.000°) des parties communes spéciales à la Villa 8,

2EME NIVEAU

LOT NUMERO CINQ CENT VINGT SIX (Lot n°526)

Le lot comprend :

1°) Un appartement de 3 pièces, situé au deuxième niveau de la Villa 8, divisé en :

Hall, cuisine, séjour, 2 chambres, W.C., salle de bains, salle d'eau, dégagement, placards et terrasses prenant son accès par un escalier extérieur, figurant sous le même numéro aux plans,

2°) Et les TROIS CENT TRENTE TROIS/DIX MILLIEMES (333/10.000°) des parties communes générales comprenant le sol,

Et les TROIS CENT TRENTE QUATRE/MILLIEMES (334/1.000°) des parties communes spéciales à la Villa 8,

VILLA 7

REZ DE CHAUSSEE

LOT NUMERO CINQ CENT VINGT SEPT (Lot n°527)
Le lot comprend :
1°) Un studio, situé au rez-de-chaussée de la Villa 7, divisé en :
Cuisine, séjour, W.C.et salle de bains, placard et terrasses, figurant sous le même numéro aux plans,
2°) Et les CENT SOIXANTE/DIX MILLIEMES (160/10.000°) des parties communes générales comprenant le sol,
Et les CENT QUATRE VINGT DIX HUIT/MILLIEMES (198/1.000°) des parties communes spéciales à la Villa 7,

1ER NIVEAU

LOT NUMERO CINQ CENT VINGT HUIT (Lot n°528)
Le lot comprend :
1°) Un studio, situé au premier niveau de la Villa 7, divisé en :
Cuisine, séjour, W.C. et salle de bains, placards et terrasse prenant son accès par un escalier extérieur, figurant sous le même numéro aux plans,
2°) Et les CENTSOIXANTE/DIX MILLIEMES (160/10.000°) des parties communes générales comprenant sol,
Et les CENT QUATRE VINGT DIX HUIT/MILLIEMES (198/1.000°) des parties communes spéciales à la Villa 7,

REZ DE CHAUSSEE

LOT NUMERO CINQ CENT VINGT NEUF (Lot n°529)
Le lot comprend :
1°) Un appartement de 2 pièces, situé au rez-de-chaussée de la Villa 7, divisé en :
Hall, cuisine, séjour, 1 chambre, W.C., salle de bains, placards et terrasses, figurant sous le même numéro aux plans,
2°) Et les DEUX CENT QUARANTE QUATRE/DIX MILLIEMES (244/10.000°) des parties communes générales comprenant le sol,
Et les TROIS CENT DEUX/MILLIEMES (302/1.000°) des parties communes spéciales à la Villa 7,

1ER NIVEAU

LOT NUMERO CINQ CENT TRENTE (Lot n°530)
Le lot comprend :
1°) Un appartement de 2 pièces, situé au premier niveau de la Villa 7, divisé en :
Hall, cuisine, séjour, 1 chambre, W.C., salle de bains, placards et terrasses prenant son accès par un escalier extérieur, figurant sous le même numéro aux plans,
2°) Et les DEUX CENT QUARANTE QUATRE/DIX MILLIEMES (244/10.000°) des parties communes générales comprenant le sol,
Et les TROIS CENT DEUX/MILLIEMES (302/1.000°) des parties communes spéciales à la Villa 7,

GARAGES ET PARKINGS

LOT NUMERO CINQ CENT TRENTE ET UN (Lot n°531)
Le lot comprend :
1°) Un garage figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les VINGT SEPT/DIX MILLIEMES (27/10.000) des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT TRENTE DEUX (Lot n°532)
Le lot comprend :
1°) Un garage figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les VINGT SEPT/DIX MILLIEMES (27/10.000) des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT TRENTE TROIS (Lot n° 533)
Le lot comprend :
1°) Un parking figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les NEUF/DIX MILLIEMES (9/10.000)des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT TRENTE QUATRE (Lot n°534)
Le lot comprend :
1°) Un parking figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les NEUF/DIX MILLIEMES (9/10.000)des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT TRENTE CINQ (Lot n°535)
Le lot comprend :
1°) Un parking figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les NEUF/DIX MILLIEMES (9/10.000)des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT TRENTE SIX (Lot n°536)
Le lot comprend :
1°) Un parking figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les NEUF/DIX MILLIEMES (9/10.000)des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT TRENTE SEPT (Lot n°537)
Le lot comprend :
1°) Un parking figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les NEUF/DIX MILLIEMES (9/10.000)des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT TRENTE HUIT (Lot n°538)
Le lot comprend :
1°) Un parking figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les NEUF/DIX MILLIEMES (9/10.000)des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT TRENTE NEUF (Lot n°539)
Le lot comprend :

1°) Un parking figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les NEUF/DIX MILLIEMES (9/10.000)des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT QUARANTE (Lot n°540)
Le lot comprend :
1°) Un parking figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les NEUF/DIX MILLIEMES (9/10.000)des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT QUARANTE ET UN (Lot n°541)
Le lot comprend :
1°) Un parking figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les NEUF/DIX MILLIEMES (9/10.000)des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT QUARANTE DEUX (Lot n°542)
Le lot comprend :
1°) Un parking figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les NEUF/DIX MILLIEMES (9/10.000)des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT QUARANTE TROIS (Lot n° 543)
Le lot comprend :
1°) Un parking figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les NEUF/DIX MILLIEMES (9/10.000)des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT QUARANTE QUATRE (Lot n° 544)
Le lot comprend :
1°) Un parking figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les NEUF/DIX MILLIEMES (9/10.000)des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT QUARANTE CINQ (Lot n° 545)
Le lot comprend :
1°) Un garage figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les VINGT SEPT/DIX MILLIEMES (27/10.000) des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT QUARANTE SIX (Lot n°546)
Le lot comprend :
1°) Un garage figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les VINGT SEPT/DIX MILLIEMES (27/10.000) des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT QUARANTE SEPT (Lot n°547)
Le lot comprend :
1°) Un garage figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les VINGT SEPT/DIX MILLIEMES (27/10.000) des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT QUARANTE HUIT (Lot n°548)
Le lot comprend :
1°) Un garage figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les VINGT SEPT/DIX MILLIEMES (27/10.000) des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT QUARANTE NEUF (Lot n° 549)
Le lot comprend :
1°) Un parking figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les NEUF/DIX MILLIEMES (9/10.000)des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT CINQUANTE (Lot n° 550)
Le lot comprend :
1°) Un parking figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les NEUF/DIX MILLIEMES (9/10.000)des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT CINQUANTE ET UN (Lot n° 551)
Le lot comprend :
1°) Un parking figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les NEUF/DIX MILLIEMES (9/10.000)des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT CINQUANTE DEUX (Lot n° 552)
Le lot comprend :
1°) Un garage figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les VINGT SEPT/DIX MILLIEMES (27/10.000°) des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT CINQUANTE TROIS (Lot n° 553)
Le lot comprend :
1°) Un garage figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les VINGT SEPT/DIX MILLIEMES (27/10.000°) des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT CINQUANTE QUATRE (Lot n° 554)
Le lot comprend :
1°) Un parking figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les NEUF/DIX MILLIEMES (9/10.000)des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT CINQUANTE CINQ (Lot n° 555)
Le lot comprend :
1°) Un parking figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les NEUF/DIX MILLIEMES (9/10.000)des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT CINQUANTE SIX (Lot n°556)
Le lot comprend :
1°) Un parking figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les NEUF/DIX MILLIEMES (9/10.000)des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT CINQUANTE SEPT (Lot n° 557)
Le lot comprend :
1°) Un parking figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les NEUF/DIX MILLIEMES (9/10.000)des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT CINQUANTE HUIT (Lot n° 558)
Le lot comprend :
1°) Un garage figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les VINGT SEPT/DIX MILLIEMES (27/10.000°) des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT CINQUANTE NEUF (Lot n° 559)
Le lot comprend :
1°) Un garage figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les VINGT SEPT/DIX MILLIEMES (27/10.000°) des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT SOIXANTE (Lot n° 560)
Le lot comprend :
1°) Un parking figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les NEUF/DIX MILLIEMES (9/10.000)des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT SOIXANTE ET UN (Lot n° 561)
Le lot comprend :
1°) Un parking figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les NEUF/DIX MILLIEMES (9/10.000) des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT SOIXANTE DEUX (Lot n° 562)
Le lot comprend :
1°) Un parking figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les NEUF/DIX MILLIEMES (9/10.000) des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT SOIXANTE TROIS (Lot n° 563)
Le lot comprend :
1°) Un parking figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les NEUF/DIX MILLIEMES (9/10.000) des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT SOIXANTE QUATRE (Lot n° 564)
Le lot comprend :
1°) Un parking figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les NEUF/DIX MILLIEMES (9/10.000) des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT SOIXANTE CINQ (Lot n° 565)
Le lot comprend :

1°) Un parking figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les NEUF/DIX MILLIEMES (9/10.000) des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT SOIXANTE SIX (Lot n° 566)
Le lot comprend :
1°) Un parking figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les NEUF/DIX MILLIEMES (9/10.000) des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT SOIXANTE SEPT (Lot n° 567)
Le lot comprend :
1°) Un parking figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les NEUF/DIX MILLIEMES (9/10.000) des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT SOIXANTE HUIT (Lot n° 568)
Le lot comprend :
1°) Un parking figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les NEUF/DIX MILLIEMES (9/10.000) des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT SOIXANTE NEUF (Lot n° 569)
Le lot comprend :
1°) Un parking figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les NEUF/DIX MILLIEMES (9/10.000) des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT SOIXANTE DIX (Lot n° 570)
Le lot comprend :
1°) Un parking figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les NEUF/DIX MILLIEMES (9/10.000) des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT SOIXANTE ET ONZE (Lot n° 571)
Le lot comprend :
1°) Un parking figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les NEUF/DIX MILLIEMES (9/10.000) des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT SOIXANTE DOUZE (Lot n° 572)
Le lot comprend :
1°) Un parking figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les NEUF/DIX MILLIEMES (9/10.000) des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT SOIXANTE TREIZE (Lot n° 573)
Le lot comprend :
1°) Un parking figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les NEUF/DIX MILLIEMES (9/10.000) des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT SOIXANTE QUATORZE (Lot n° 574)

Le lot comprend :
1°) Un garage figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les VINGT SEPT/DIX MILLIEMES (27/10.000°) des parties communes générales comprenant le sol,

LOT NUMERO CINQ CENT SOIXANTE QUINZE (Lot n° 575)
Le lot comprend :
1°) Un garage figurant sous le même numéro au plan de masse,
2°) Et les VINGT SEPT/DIX MILLIEMES (27/10.000°) des parties communes générales comprenant le sol.

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71 du décret numéro 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par les décrets numéro 59-90 du 7 janvier 1959 et numéro 79-405 du 21 mai 1979.

LOT	BATIMENT	ESCALIER	NIVEAU	NATURE	100.000° du sol	
501	VILLA 15	ext	RDC	Appartement	430	LYN
502	VILLA 15	ext	1°	Appartement	430	SALLNER
503	VILLA 14	ext	RDC	Appartement	333	Guerriero
504	VILLA 14	ext	1°	Appartement	333	Mulder
505	VILLA 14	ext	2°	Appartement	333	Parer
506	VILLA 13	ext	RDC	Appartement	333	NORITZ
507	VILLA 13	ext	1°	Appartement	333	Gesterma
508	VILLA 13	ext	2°	Appartement	333	SCI Panorama
509	VILLA 12	ext	RDC	Appartement	244	BOGGIONE
510	VILLA 12	ext	1°	Appartement	244	
511	VILLA 12	ext	2°	Appartement	244	
512	VILLA 12	ext	RDC	Appartement	160	
513	VILLA 12	ext	1° ET 2°	Appartement	298	
514	VILLA 11	ext	RDC	Appartement	522	
515	VILLA 11	ext	1°	Appartement	522	RICORT
516	VILLA 10	ext	RDC	Appartement	160	
517	VILLA 10	ext	1° ET 2°	Appartement	298	
518	VILLA 10	ext	RDC	Appartement	244	
519	VILLA 10	ext	1°	Appartement	244	
520	VILLA 10	ext	2°	Appartement	244	
521	VILLA 9	ext	RDC	Appartement	430	Lancelot
522	VILLA 9	ext	1°	Appartement	430	
523	VILLA 9	ext	2°	Appartement	430	Maurer
524	VILLA 8	ext	RDC	Appartement	333	
525	VILLA 8	ext	1°	Appartement	333	
526	VILLA 8	ext	2°	Appartement	333	
527	VILLA 7	ext	RDC	Appartement	160	
528	VILLA 7	ext	1°	Appartement	160	
529	VILLA 7	ext	RDC	Appartement	244	

530	VILLA 7	ext	1°	Appartement	244	
531	EXTERIEUR		RDC	Garage	27	Lancelot
532	EXTERIEUR		RDC	Garage	27	Mauer
533	EXTERIEUR		RDC	Parking	9	
534	EXTERIEUR		RDC	Parking	9	
535	EXTERIEUR		RDC	Parking	9	
536	EXTERIEUR		RDC	Parking	9	
537	EXTERIEUR		RDC	Parking	9	
538	EXTERIEUR		RDC	Parking	9	
539	EXTERIEUR		RDC	Parking	9	
540	EXTERIEUR		RDC	Parking	9	
541	EXTERIEUR		RDC	Parking	9	
542	EXTERIEUR		RDC	Parking	9	
543	EXTERIEUR		RDC	Parking	9	
544	EXTERIEUR		RDC	Parking	9	
545	EXTERIEUR		RDC	Garage	27	
546	EXTERIEUR		RDC	Garage	27	
547	EXTERIEUR		RDC	Garage	27	
548	EXTERIEUR		RDC	Garage	27	
549	EXTERIEUR		RDC	Parking	9	Bourque
550	EXTERIEUR		RDC	Parking	9	
551	EXTERIEUR		RDC	Parking	9	
552	EXTERIEUR		RDC	Garage	27	RICORT
553	EXTERIEUR		RDC	Garage	27	
554	EXTERIEUR		RDC	Parking	9	
555	EXTERIEUR		RDC	Parking	9	
556	EXTERIEUR		RDC	Parking	9	BOCCIONE
557	EXTERIEUR		RDC	Parking	9	
558	EXTERIEUR		RDC	Garage	27	Sci Panorama
559	EXTERIEUR		RDC	Garage	27	geoterma.
560	EXTERIEUR		RDC	Parking	9	Sci Panorama
561	EXTERIEUR		RDC	Parking	9	geoterma
562	EXTERIEUR		RDC	Parking	9	
563	EXTERIEUR		RDC	Parking	9	MORITZ
564	EXTERIEUR		RDC	Parking	9	
565	EXTERIEUR		RDC	Parking	9	geoterma.
566	EXTERIEUR		RDC	Parking	9	Guerrieno
567	EXTERIEUR		RDC	Parking	9	mulder
568	EXTERIEUR		RDC	Parking	9	PARET
569	EXTERIEUR		RDC	Parking	9	SALLNER.
570	EXTERIEUR		RDC	Parking	9	⊥
571	EXTERIEUR		RDC	Parking	9	
572	EXTERIEUR		RDC	Parking	9	LYHNE
573	EXTERIEUR		RDC	Parking	9	⊥
574	EXTERIEUR		RDC	Garage	27	SALLNER
575	EXTERIEUR		RDC	Garage	27	LYHNE
		TOTAL :			10.000	

CHAPITRE III.- PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

I.- GENERALITES

Article 4.- L'ensemble immobilier est divisé :

1°) En parties communes ci-dessous définies qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires ou à certains d'entre eux seulement, chacune pour une quote-part de droits afférents à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division ci-dessus établi, et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous ou de plusieurs dans les conditions du présent règlement de copropriété ;

2°) Et en parties privatives ci-dessous définies, qui appartiennent divisèment à chacun des copropriétaires, selon la division en lots ci-dessus indiquée dans l'état descriptif de division et qui sont affectés à son usage exclusif et particulier.

II.- DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Article 5.- Les parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires sont qualifiées de "parties communes générales" ;

Celles qui appartiennent à certains d'entre eux seulement sont qualifiées de "parties communes spéciales".

Les parties communes générales se répartissent entre tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000°) selon les quotités indiquées pour chaque lot à l'état descriptif de division ci-dessus établi.

Les parties communes spéciales se répartissent entre tous les copropriétaires de chaque bâtiment ou "VILLA" en mille/millièmes (1.000/1.000°) selon les quotités indiquées pour chaque lot à l'état descriptif de division ci-dessus établi.

1ent.- Parties Communes Générales

Article 6.- Les parties communes générales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires. Elles sont l'objet d'une propriété indivise entre tous les copropriétaires considérée comme partie accessoire et intégrante de la partie divise de chacun d'eux.

Elles comprennent notamment :

1. La totalité du sol, bâti et non bâti, du terrain tel que désigné à l'article 2 ci-dessus.

Les parkings aménagés sur le sol commun demeurent parties communes, bien qu'ils soient affectés à l'usage privatif de certains copropriétaires, comme indiqué ci-dessus.

2. Les clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété, cette indication ne comportant aucune obligation de clôturer pour le constructeur,

3. Les espaces verts à usage commun et tous leurs équipements, les entrées, passages, voies de circulation et dégagements pour piétons et pour voitures à l'intérieur de la propriété, bien qu'ils soient grevés de servitude d'usage au profit de l'entier Domaine suivant les termes du Cahier des Charges Général,

4. Les canalisations, gaines et réseaux de toute nature, d'utilité commune, et notamment les tuyaux de tout-à-l'égout, les drains et branchements d'égout, les prises d'eau, les canalisations principales d'eau, de gaz, d'électricité, avec tous les accessoires, jusqu'à et non compris les branchements particuliers à chacun des bâtiments.

5. Les locaux collectifs affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier.

Et, en général, tous les accessoires des parties communes, installations d'éclairage, les compteurs généraux, les appareils et les équipements affectés au service général de l'ensemble immobilier, les objets mobiliers, ustensiles et fournitures affectés à cet usage.

Article 7.- *Accessoires aux parties communes générales*.

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

Le droit de surélever les bâtiments visés à l'article 2 du présent règlement, et d'en affouiller le sol ;

Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux ;

Le droit d'affouiller le sol ;

Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

2ent.- Parties Communes Spéciales à chaque Bâtiment

Article 8.- Constituent des parties communes spéciales aux copropriétaires des locaux composant chacun des bâtiments ci-dessus désignés à l'article 2, celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble de ces copropriétaires. Elles sont l'objet d'une propriété indivise entre tous les copropriétaires du même bâtiment, considérée comme partie accessoire et intégrante de la partie divise de chacun d'eux.

Elles comprennent notamment pour chaque bâtiment, mais seulement si les choses énumérées s'y trouvent, et sans que cette énonciation soit limitative :

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

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

Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité : les murs, les couvertures des bâtiments, charpentes, poutres et solives, toutes les terrasses accessibles ou non accessibles ;

Les fenêtres et chassis éclairant les escaliers, couloirs, combles et autres parties communes, les portes d'entrée des bâtiments, les portes donnant accès aux couloirs des dégagements et locaux communs ;

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

Les 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 coursives d'accès aux appartements ;

Les locaux des compteurs et des branchements d'égouts,

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

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

Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité, de distribution d'eau froide, (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 , les glaces, tapis, ornements divers, paillassons (mais non les tapis-brosses des portes palières qui sont parties privatives) ;

Les gaines et câbles de téléphone, de télévision, de radiodiffusion ;

L'antenne collective de réception des émissions de télévision et de radiodiffusion ;

Les boites aux lettres ;

Les boites à ordures dans lesquelles les personnes habitant l'ensemble immobilier devront déposer les ordures ménagères en se conformant au règlement municipal pour leur enlèvement ;

S'il y a lieu, les installations et appareils de défense contre l'incendie ;

Et, en général, les élèments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires, affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité des propriétaires des locaux situés dans le bâtiment considéré, y compris leurs emplacements, sauf ceux situés à l'intérieur d'un local privatif et destinés à son service exclusif.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Article 9.- 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.

III.- DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Article 10.- 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 partie 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 les porte-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 les revêtements superficiels des sols de ces derniers qui constituent des parties privatives pour les espaces réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire ; leurs autres élèments (y compris ceux assurant leur étanchéité) constituant des parties communes ;

Les enduits des gros murs et cloisons séparatives ;

Les compteurs divisionnaires (sauf s'ils sont propriété des compagnies concessionnaires) ;

L'installation électrique de chaque appartement depuis le secteur ;

Les sonneries et installations téléphoniques ;

Les installations de chauffage (radiateurs ou convecteurs), les conduits, les canalisations, les colonnes montantes se trouvant à

l'intérieur des locaux constituant chaque appartement ;

Les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette et water-closets ;

Les installations de la cuisine, éviers, etc ....;

Les placards et penderies ;

Les glaces, papiers, tentures et décors ;

Et, 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 et des garages, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire ; lequel en assurera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs.

DEUXIEME PARTIE.- REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I.- CONDITIONS D'USAGE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Observation générale :

L'ensemble immobilier sera soumis pour l'usage des parties communes et des parties privatives aux règles et servitudes résultant :

- du statut de droit privé du DOMAINE DES HAUTS DE VAUGRENIER résultant de son Cahier des Charges Général et des décisions de son Association Syndicale Libre principale,
- du statut de droit privé du LOT PRIMAIRE N°3 résultant de son Cahier des Charges Spécial et des décisions de l'Association Syndicale Libre Secondaire dudit LOT PRIMAIRE N°3,
- enfin des stipulations des présentes.

CHAPITRE 1er.-DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Article 11.- L'ensemble immobilier est destiné exclusivement, sous les conditions énoncées au Chapitre II ci-après, à l'usage d'habitation.

L'état descriptif de division ci-inclus, qui a même valeur contractuelle que le règlement lui-même, détermine l'affectation particulière de chaque lot compris dans l'ensemble immobilier.

CHAPITRE II.- USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Article 12.- *Principes*.- 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'ensemble immobilier 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 des personnes dont il répond à un titre quelconque.

Chacun des copropriétaires pourra modifier comme bon

lui semblera la disposition intérieure de ses locaux sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'ensemble immobilier.

Pour la bonne harmonie de l'ensemble immobilier, 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.

Tous travaux susceptibles d'affecter les parties communes ou l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée générale, comme il est dit à l'article 102 ci-après.

En cas de percement de gros murs de refend pour un aménagement ultérieur, 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 tous affaissements et dégradations pouvant résulter desdits travaux.

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

De même, les copropriétaires des lots auxquels est affectée la jouissance d'un terrain à usage de jardin devront entretenir ces jardins en bon état de végétation et les maintenir dans un aspect propre et agréable, le tout à leurs frais. Ces jardins devront être aménagés uniquement en jardin d'agrément, à l'exclusion de tous jardins potagers.

Chacun de ces copropriétaires devra supporter éventuellement le passage de toutes canalisations souterraines ou aériennes qui pourront être utiles au bâtiment dont il dépend, ou à l'un de ses lots, et, d'une façon générale, la mise en place d'installations d'intérêt commun à l'ensemble immobilier, sous réserve des seules autorisations administratives.

Il devra livrer et supporter les accès en conséquence pour leur vérification, leur entretien et tous travaux nécessaires.

Tous les copropriétaires devront, en outre, supporter sans indemnité les échafaudages nécessaires à tous travaux.

Article 13.- *Occupation*.- Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement. L'exercice de professions libérales est toutefois toléré dans les appartements, qui pourront être affectés aux études d'offices 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 ou administratifs, ou abritant des professions qui pourraient incommoder le voisinage par les bruits ou les odeurs (exemple : vétérinaires, etc...).

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

Aucun local ne pourra être occupé par une personne exerçant dans l'ensemble immobilier 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 ni entreposé d'objets dont le poids excèderait la limite de charge des planchers qui sera déterminée par l'architecte de l'ensemble immobilier, afin de ne pas compromettre leur solidité ni celle des murs, et de ne pas détériorer ou 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.

Article 14.- *Bruits*.- Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'ensemble immobilier 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'ensemble immobilier 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.

L'usage des appareils de radio, de télévision, des chaînes hi-fi, des électrophones, magnétophones et magnétoscopes, 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.

Article 15.- *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.

Article 16.- *Chauffage*.- Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuel conformes à la règlementation et compatibles avec la contexture de l'ensemble immobilier. Toutefois, l'utilisation des poêles à combustion lente est interdite.

Article 17.- *Ramonage*.-Les conduits 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'ensemble immobilier 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.

Article 18.- *Utilisation des fenêtres, balcons ou loggias*.- Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, balcons ou loggias, tant sur la rue que sur la cour, et 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 et loggias, 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'ensemble immobilier ni eau, ni détritus ou immondices quelconques.

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

Article 19.- Sans objet

Article 20.-*Antennes*.- Une antenne collective de radio et une antenne collective de télévision seront installées sur le toit de l'ensemble immobilier. Le raccordement de chaque appartement devra être réalisé aux frais de son propriétaire.

L'installation d'antennes extérieures individuelles est interdite.

Article 21.- *Enseignes. Plaques*.- Toute installation

d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade des bâtiments est strictement interdite.

Il pourra être posé une plaque sur la porte palière. Les plaques devront être d'un modèle uniforme indiqué par le syndic.

Les personnes exerçant une profession libérale pourront apposer, près de la porte d'entrée, une plaque faisant connaitre au public leur nom, profession et situation de l'appartement où elles exercent leur activité. Le modèle de ces plaques est fixé par le syndic qui détermine l'emplacement où elles peuvent être apposées.

Les panneaux dits "de chantier" sont autorisés.

Par dérogation à ce qui précède, jusqu'à la vente du dernier local et quelle que soit la durée de la campagne de vente, le Maître de l'Ouvrage ou toutes autres personnes physiques ou morales qu'il se substituerait pour la commercialisation de l'ensemble immobilier, aura le droit, sans être tenu au paiement d'un loyer ou d'une quelconque redevance de procéder à la publicité nécessaire à la commercialisation du programme sur toute l'étendue de la propriété (façades des bâtiments et espaces extérieurs). Il pourra de même ouvrir et maintenir un bureau de vente dans un bâtiment ou à l'extérieur des bâtiments, que ce soit dans une partie commune ou une partie privative.

Article 22.- ***Harmonie de l'ensemble immobilier.***-

La conception et l'harmonie générale de l'ensemble immobilier devront être respectées sous le contrôle du syndic dans les conditions prévues au présent règlement, au Cahier des charges général du Domaine des Hauts de Vaugrenier, et au cahier des charges spécial du lot primaire n°3

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

La pose de stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de la copropriété avec l'approbation de l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'ensemble immobilier.

Les tapis-brosses, s'il en existe sur les paliers d'étages, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme agréé par le syndic.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousies.

Article 23.- Sans objet.

Article 24.- ***Réparations et entretien (accès des ouvriers).***

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

Les copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient des éléments d'équipement communs et autres locaux privatifs, ainsi que l'implantation des robinets de purge, regards, etc... y afférents, quelle que soit la gêne pouvant en résulter.

Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles

électriques ou téléphoniques, etc..., devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux toitures.

Article 25.- *Libre accès.*- En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'ensemble immobilier. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

Article 26.- *Entretien des canalisations d'eau et robinetterie.*- Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses des W.-C. 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.

Article 27.- *Responsabilité.*- Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

Article 28.- *Garages et Parkings.*- Les garages et parkings ne pourront servir qu'au stationnement des voitures. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation. 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 les règlements 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 arrivées.

La présente disposition, affectant à perpétuité les garages et parkings au remisage des automobiles, est prise à titre irrévocable et est placée sous le contrôle de la Commune de VILLENEUVE-LOUBET ; en conséquence, elle ne pourra jamais être modifiée ou supprimée, même à la majorité requise pour les modifications de cette catégorie, à défaut du consentement préalable et écrit de ladite Commune.

Article 29.- *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 prescriptions du présent règlement, ainsi que la destination de l'ensemble immobilier telle que définie à l'article 11 ci-dessus.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

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

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le copropriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.

La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite, mais les locations

en meublé, par appartement entier, son autorisées.

Article 30.- *Aliènation 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 79 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 III.- USAGE DES PARTIES COMMUNES

Article 31.- Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de l'article 27 ci-dessus.

Chacun des copropriétaires devra respecter la règlementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

Article 32.- Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les cours, passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

Article 33.- Les livraisons dans l'ensemble immobilier de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures.

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

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.

La conception et l'harmonie générale de l'ensemble immobilier devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite dans les parties communes, ainsi qu'il est dit à l'article 21 ci-dessus.

Le syndic pourra toutefois autoriser l'apposition de plaques professionnelles dans les conditions visées au même article.

Par ailleurs, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

Article 34.- En fonction de l'organisation du service de l'ensemble immobilier, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de lots, d'un modèle déterminée par le syndic. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes sans autorisation de l'assemblée générale.

Article 35.- Les copropriétaires pourront, après en avoir avisé le syndic, procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone, et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer de nuisance aux autres copropriétaires.

Article 36.- L'ensemble des services collectifs et élèments d'équipements communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent, imputable à un cas de force majeure, ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentielles.

Article 37.- 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 des occupants ou de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

Article 38.- En cas de carence de la part d'un copropriétaire dans l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier, le syndic, après décision de l'assemblée générale, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai d'un mois.

Article 39.- *Zones de verdure*.- Les zones de verdure aménagées ou existantes devront être maintenues en état de végétation.

En outre, conformément à l'arrêté préfectoral du 6 avril 1964, publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture le 1er mai 1964, tout abattage d'arbres doit faire l'objet d'une autorisation préalable du Préfet.

Article 40.- Sans objet.

TITRE II.- CHARGES COMMUNES DE L'ensemble immobilier ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

CHAPITRE 1er.- CHARGES GENERALES

a) Définition

Article 41.- Les charges communes générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes des articles ci-après.

Elles comprennent notamment :

1°- Les frais d'aménagement et d'entretien du terrain, des

abords et clôtures de la propriété ;

2°- Les frais d'entretien, de réfection, de remplacement :

* des réseaux généraux de distribution d'eau, d'électricité,
* des réseaux d'égouts et d'assainissement,

Le tout à l'exclusion des raccordements et des canalisations particulières à chacun des bâtiments ;

3°- Pour autant qu'ils ne fassent pas l'objet d'une répartition spéciale de charges :

* les frais d'entretien et de réfection des voies de desserte de l'ensemble immobilier, passages, allées, dégagements avec leurs éléments d'équipement et d'éclairage ;
* les frais d'entretien, d'aménagement et de réfection des espaces libres communs, des éléments d'équipement installés dans lesdits espaces libres ;

4°- Les frais d'entretien, de réparation et d'utilisation des locaux à l'usage des services communes généraux ou affectés à l'usage collectif de tous les copropriétaires ;

5°- Les frais occasionnés par l'arrosage automatique du parc commun ;

6°- Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures utiles en conséquence des dépenses sus-visées, et notamment les frais d'éclairage, d'eau, de chauffage, d'arrosage, de produits d'entretien et de nettoyage, les frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, s'il y a lieu, les fournitures de poubelles, à l'exclusion des fournitures spéciales à chaque bâtiment ;

7°- Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndicat ;

8°- Les frais et dépenses d'administration et de gestion des parties communes générales : rémunération du syndic , du syndicat, honoraires de l'architecte de la copropriété, frais de fonctionnement du syndicat ; salaires du concierge et de tous préposés au service général de l'ensemble immobilier ;

Ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires, les frais d'assurance contre les accidents du travail, et avantages en nature y afférents ;

10°- Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels serait assujetti l'ensemble immobilier en ses "parties communes" et même ceux afférents aux "parties privatives" tant que les services administratifs, en ce qui concerne ces dernières, ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires ;

11°- La quote-part attachée à l'ensemble immobilier dans les charges communes du Lot Primaire N°3 (charges communes spéciales de ce lot primaire et sa quote-part de charges communes génréales du Lotissement).

Toutefois, en ce qui concerne les charges relatives au réseau cablé de télévision et dans la mesure où les dépenses y afférentes pourront être isolées dans la comptabilité de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE PRINCIPALE, ces charges seront réparties à raison d'une part pour chacun des lots de la présente copropriété qui se trouveront raccordés à ce réseau.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

b) Répartition

Article 42.- Les charges générales énoncées à l'article précèdent seront réparties entre tous les copropriétaires, au prorata des quotes-parts

de copropriété dans les parties communes générales attachées à leur lot, comme il est indiqué dans le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait ou par celui des persones vivant avec eux, des personnes à leur service ou de leurs locataires, supporteront seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées, conformément à la règle fixée à l'article 37 ci-dessus.

CHAPITRE II.- CHARGES SPECIALES A CHAQUE BATIMENT

a) Définition

Article 43.- Les charges spéciales à chacun des bâtiments, tels que ces bâtiments sont définis à l'article 2 ci-dessus, comprennent :

1°- Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et de reconstruction relatifs :

* Aux élèments porteurs du bâtiment, ses fondations, ses murs et sa toiture, ainsi que tous les élèments horizontaux et verticaux participant à la structure dudit bâtiment, aux ornementations, décorations et élèments extérieurs des façades et aux balcons ou terrasses ;

* Aux conduits, canalisations, gaines et réseaux de toute nature, particulière à chaque bâtiment (sauf les parties situées à l'intérieur d'un local et affectées à l'usage exclusif de celui-ci), jusqu'à et y compris leur raccordement aux réseaux généraux de l'ensemble immobilier ;

2°- Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, de leurs fermetures et encore des garde-corps, balustrades, appuis extérieurs de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privative ;

3°- Les frais de réparation, de réfection et de reconstruction des balcons, à l'exclusion de leurs appuis et balustrades et de leurs revêtements au sol, qui sont parties privatives ;

4°- Les frais d'entretien, de réparations, de réfection, s'il y a lieu, de fonctionnement des appareils, installations, branchements particuliers à chaque bâtiment : vide-ordures avec leurs accessoires, antennes collectives de radio et de télévision avec leurs câbles de distribution, ventilations mécaniques, s'il y a lieu surpresseur d'eau, etc... ;

5°- Les frais d'entretien et de réfection des dégagements et circulations de chaque bâtiment desservant notamment les escaliers, les locaux communs, etc ..., le tout réserve de ce qui est dit à l'article 49 ci-après ;

6°- S'il y a lieu :

* La location, la pose et l'entretien de compteurs d'électricité, d'eau, etc ..., particuliers au bâtiment,

* Les primes d'assurances particulières à chaque bâtiment,

7°- Et, généralement, les frais qui présentent une utilité pour tous les copropriétaires d'un même bâtiment.

b) Répartition

Article 44.- Les charges définies à l'article précédent seront réparties entre les seuls propriétaires des appartements et locaux composant chacun des bâtiments, au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties

communes générales attachées à chaque lot.

CHAPITRE III.- CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUN

I.- Frais de chauffage collectif.

a) Définition

Article 45. Sans objet.

b) Répartition

Article 46. Sans objet.

II.- Frais d'eau chaude.

Article 47.- Sans objet

III.- Dépenses d'eau froide.

Article 48.- Des compteurs individuels d'eau froide seront installés dans chacun des appartements.

Chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondant à la location ou à l'acquisition de ces compteurs, à la consommation d'eau indiquée par les compteurs individuels installés dans son appartement, quel que soit l'occupant, ainsi que les frais de pose et d'installation, l'entretien et les réparations éventuelles desdits compteurs individuels.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur général de l'ensemble immobilier ou de chaque bâtiment sera répartie au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes générales attachées à chaque lot.

IV.- Charges d'ascenseurs et d'escaliers.

Article 49.- Les charges relatives aux escaliers comprennent :

Les dépenses entraînées par le ravalement des cages d'escaliers et de leurs paliers ;

Les réparations nécessitées par l'usure des marches et des contremarches des escaliers, et, s'il y a lieu, des revêtements posés dans les escaliers, paliers et coursives d'accès ;

L'entretien, la réparation et, éventuellement, le remplacement des tapis d'escalier (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux copropriétaires).

Article 50.- Les charges énumérées ci-dessus et afférentes à chacun des Bâtiments seront réparties dans les proportions indiquées au tableau ci-après, les lots non visés dans ladite répartition n'y participeront pas.

LOT	VILLA	QUOTE PART EN 100°
502	15	100
504 505	14 14	33 67
507 508	13 13	33 67
510 511 513	12 12 12	24 48 28
515	11	100

LOT	VILLA	QUOTE PART EN 100°
517 519 520	10 10 10	28 24 48
522 523	9 9	33 67
525 526	8 8	33 67
528 530	7 7	40 60

V.- Charges relatives à l'éclairage des parties communes.

Article 51.- Les charges d'éclairage et de minuterie des escaliers, paliers et coursives seront réparties entre tous les copropriétaires d'un même bâtiment ou d'un même bloc, au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes spéciales attachées à chaque lot.

VI.- Charges spéciales aux garages en sous-sol.

Article 52. Sans objet.

VII.- Charges spéciales aux parkings extérieurs.

Article 53.- Sans objet.

CHAPITRE IV.- DISPOSITIONS DIVERSES

Article 54.- Balcons. Les copropriétaires ayant l'usage exclusif des balcons supporteront personnellement la charge du nettoyage, de l'entretien courant des revêtements de sol et la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous le contrôle, et, éventuellement, la surveillance de l'architecte de la copropriété.

Les autres dépenses de réparation et de réfection - notamment les dépenses d'étanchéité - constitueront des charges communes au sens de l'article 22 ci-dessus.

Article 55.- Cloisons mitoyennes. Les dépenses relatives aux cloisons séparatives des locaux privatifs - qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes de l'article 10 ci-dessus - seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des désordres affectant le gros oeuvre non imputables à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes générales au sens de l'article 43 ci-dessus.

Article 56.- Ramonage. Les frais de ramonage seront à la charge des seuls copropriétaires utilisant les conduits de fumée équipant leurs

locaux, porportionnellement au nombre de conduits utilisés.

Article 57.- Reprise des vestiges. En cas de réparation ou de reconstruction, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux, équipements ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais de ces travaux.

CHAPITRE V.- REGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - GARANTIES

Article 58.- Les copropriétaires verseront au syndic :

1°) Une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera arrêté par l'assemblée générale ;

2°) Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré ;

3°) 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 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 ;

4°) 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 128 et suivants 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'ensemble immobilier, demander le versement d'une provision égale au plus au tiers du montant du devis estimatif de ces travaux, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical.

Article 59.- Les versements devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les sommes dûes porteront intérêt au taux légal au profit du syndicat à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire les avances nécessaires pour pallier les conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs d'entre eux.

Article 60.- Le paiement de la part contributive due par chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires en application notamment des dispositions des articles 55 et 58 du décret du 17 mars 1967. Il sera, en outre, garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965. Il en sera de même du paiement des intérêts de retard ci-dessus stipulés.

Pour l'exercice de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

Article 61.- Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires d'une part et les nu-propriétaires et usufruitiers d'autre part, seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot

considéré.

Aucun copropriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer, par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis.

Article 62.- Les copropriétaires qui aggraveraient les charges communes par leur fait, celui de leurs ayants droit, locataires, occupants ou préposés, supporteront seuls les frais ou dépenses supplémentaires qui seraient ainsi occasionnés.

TITRE III.- MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE CONSTITUTION DE DROITS REELS

CHAPITRE Ier.- OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX TIERS

Article 63.- Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division, ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires.

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

CHAPITRE II.- MUTATION DE PROPRIETE

I.- Contribution aux charges

Article 64.- Mutation à titre onéreux. Le nouveau copropriétaire sera tenu, vis-à-vis du syndicat, au paiement des sommes dont la mise en recouvrement aura été régulièrement décidée postérieurement à la notification, faite au syndic, de la mutation intervenue.

Le précédent copropriétaire restera tenu de répondre à tous appels de fonds décidés avant cette notification, fût-ce pour le financement de travaux futurs et de régler toutes autres sommes mises en recouvrement antérieurement à ladite notification.

Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre d'avances ou de provisions.

Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau copropriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété ne seront en aucun cas opposables au syndicat.

Article 65.- Mutation par décès. En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront justifier au syndic, dans les deux mois du décès, de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic devra en être informé dans le mois de cet évènement par une lettre du 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.

En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire restera tenu solidairement avec

les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

II.-Formalités

a) Information des parties

Article 66.- En vue de l'information des parties, le syndic peut être requis de délivrer un état daté indiquant, d'une manière approximative, et sous réserve de l'apurement des comptes :

1) Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :

- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat ;
- dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurment prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée ;

2) 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.

b) Droit d'opposition au paiement du prix

Article 67.- 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 syndic, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'ensemble immobilier, 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 pourra former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dûes par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'ensemble immobilier. Aucun paiement ou trandfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

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

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions 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 troibunal de grande instance statuant en référé, au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

c) Notification des mutations - Election de domicile

Article 68.- 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 dans les conditions prévues à l'article 65 ci-dessus. En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet évènement selon les modalités fixées au même article.

Article 69.- 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, sera notifié sans délai au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comportera la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 70 du présent règlement.

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

CHAPITRE III - INDIVISION - USUFRUIT

a) Indivision

Article 70.- En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les copropriétaires indivis seront solidairement responsables vis-à-vis du syndicat du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

b) Usufruit

Article 71.- En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-propriétaires et les usufruitiers seront solidairement responsables vis-à-vis du syndicat du paiement des charges afférentes audit lot.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun qui, à défaut d'accord, sera désigné comme il est dit à l'article ci-dessus.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la Loi du 10 juillet 1965.

c) Notifications

Article 72.- Pour la notification de la constitution d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation sur un lot, il sera fait application de l'article 69 ci-dessus.

CHAPITRE IV - HYPOTHEQUES

Article 73.- 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 145 et 146 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 135, et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L. 121-13 du Code des assurances. Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'ensemble immobilier, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions de l'article 146 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.- LOCATIONS

Article 74.- Le copropriétaire qui consentira la location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement, notamment celles relatives à la destination de l'ensemble immobilier et des lieux loués et l'obliger dans le bail à exécuter les prescriptions de ce règlement. A défaut de bail écrit, l'engagement du locataire devra être constaté par lettre séparée signée par lui.

Article 75.- Le copropriétaire devra prévenir le syndic, par lettre recommandée, de la location consentie, en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au syndic d'exercer, éventuellement, le privilège immobilier prévu par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965. Il devra en outre justifier de l'engagement souscrit par le locataire en vertu de l'article précédent, par la production d'une copie certifiée du bail ou de l'acte séparé signé par le preneur.

Article 76.- Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait lui-même les locaux loués.

Article 77.- Les dispositions qui précèdent sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

CHAPITRE VI.- MODIFICATION DES LOTS

Article 78.- Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier la disposition intérieure des locaux lui appartenant, sous réserve de se conformer aux dispositions de l'article 12 du présent règlement.

Article 79.- 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 les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions 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 100 du présent règlement.

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

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte

modificatif de l'état descriptif de division, ainsi que de l'état de répartition des charges.

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

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

Article 80.- Dans l'intérêt commun des copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1° Au syndic :

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

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

TITRE IV.- ADMINISTRATION DE L'ensemble immobilier

CHAPITRE Ier.- SYNDICAT

Article 81.- La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

Ce syndicat a pour objet la conservation de l'ensemble immobilier et l'administration des parties communes dans le respect des dispositions édictées par la Règlementation du DOMAINE DES HAUTS DE VAUGRENIER et du Lot Primaiure n°3.

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.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner à ce syndicat la forme coopérative.

Article 82.- Les décisions de la compétence du syndicat seront prises par l'assemblée générale 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 la résidence AMBASSADES V".**

Article 83.- Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que l'ensemble immobilier sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents.

Son siège est à VILLENEUVE-LOUBET, Les Hauts de Vaugrenier, Les Ambassades V"

CHAPITRE II.- ASSEMBLEES GENERALES

I.- Epoque des réunions.

Article 84.- Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle le quart au moins des lots se trouvera appartenir à des copropriétaires différents.

A cette première réunion, l'assemblée nommera le

syndic définitif, fixera le montant de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur ce premier exercice.

Article 85.- Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an, sur convocation du syndic.

L'assemblée générale pourra également être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera nécessaire.

Elle pourra encore être convoquée par le syndic à la demande du conseil syndical ou de plusieurs copropriétaires dans les conditions indiquées à l'article suivant.

II.- Convocations.

- *Initiative des convocations.*

Article 86.- L'assemblée générale est convoquée par le syndic.

Le syndic devra en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. Les requérants sont tenus de se conformer aux prescriptions de l'article 8 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical.

Si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut provoquer cette convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret n° 63-223 du 17 mars 1967.

Conformément à cet article 50, le président du tribunal de grande instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale ; dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée.

- *Délai de convocation.*

Article 87.- Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées avec demande d'avis de réception, envoyées à leur domicile réel ou à un domicile par eux élu et mises à la poste suffisamment tôt pour qu'elles puissent être présentées à leurs destinataires 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 en temps utile : elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé au moins quinze jours avant la réunion (ou huit jours en cas d'urgence).

- *Destinataires des convocations.*

Article 88.- Tous les copropriétaires devront être convoqués à l'assemblée générale.

Toutefois, lorsqu'une assemblée sera réunie pour délibérer exclusivement sur des questions relatives aux parties de l'ensemble

immobilier qui seraient la propriété indivise de certains copropriétaires seulement ou dont la charge d'entretien leur incomberait intégralement, seuls ces derniers seront convoqués.

Article 89.- Lorsqu'une société immobilière d'attribution 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 90.- Les mutations de propriété ne sont opposables au syndicat qu'à compter de la date où elles ont été signifiées au syndic.

En conséquence, les convocations seront valablement faites au dernier domicile notifié au syndic et opposables aux nouveaux copropriétaires tant qu'il n'a pas été procédé à la signification de ces mutations.

En cas d'indivision d'un lot, la convocation sera valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 96 ci-après.

En cas d'usufruit d'un lot, elle sera valablement adressée au mandataire commun choisi par les intéressés et dénoncée au syndic, où, à défaut à l'usufruitier, sauf indication contraire dûment notifiée au syndic.

- *Lieu et date de réunion.*

Article 91.- La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

Le délai de convocation prévu à l'article 87 peut être réduit à huit jours et les notifications visées à l'article 92 ci-après n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée en vertu de l'article 101 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 assemblée.

- *Contenu des convocations.*

Article 92.- Les convocations contiennent l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

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

1° Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et des créances et la situation de la trésorerie, ainsi que, s'il existe un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, le montant du solde de ce compte, 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 79 (alinéa 2), 101 f, 104 et 152 du présent règlement, et de l'article 30, (alinéa 3) de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 repris à l'article 137, alinéa 2, 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 101 d, 102 a, 107 et 119 du présent règlement ; lorsque la consultation du conseil syndical est obligatoire en vertu de l'article 129, alinéa 2, l'avis donné par le conseil doit être également joint à l'ordre du jour ;

5° Le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 101 a et b, 137, 142 et 149 du présent règlement et à l'article 37, alinéas 3 et 4 de la loi du 10 juillet 1965, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

- Ordre du jour complémentaire.

Article 93.- 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.

III.- Tenue des assemblées générales.

Article 94.- Au début de chaque réunion, l'assemblée générale élit son président.

Est élu celui des copropriétaires présents qui a recueilli le plus grand nombre de suffrages ; en cas de partage des voix, il est procédé à un second vote.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le président prend toutes les mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Le syndic ou son représentant assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Article 95.- Il est tenu une feuille de présence. Elle indique les nom et domicile de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont chacun dispose, compte tenu des termes de la loi du 10 juillet 1965 et du présent règlement.

Cette feuille de présence est émargée par chacun des membres de l'assemblée générale ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic, ainsi que les pouvoirs, avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire qui en ferait la demande.

Article 96.- Représentation des copropriétaires. Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. Toutefois aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires, à moins que le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandats n'excède pas 5 % des voix du syndicat.

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

En cas d'usufruit d'un lot, les intéressés sont représentés soit par le mandataire commun qu'ils auront choisi, soit, à défaut, par l'usufruitier.

En cas d'indivision d'un lot, les indivisaires seront représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord entre eux, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'eux ou du syndic.

Sauf directives contraires expressément formulées dans la procuration, celle-ci habilite le mandataire à voter, pour le compte de son mandant, sur chacune des questions figurant à l'ordre du jour notifié au copropriétaire représenté.

Article 97.- Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues à l'article 92 du présent règlement auront été régulièrement effectuées.

Article 98.- Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire de séance.

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.

IV.- Nombre de voix des copropriétaires.

Article 99.- Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de propriété des parties communes.

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

Lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales définies aux articles 49, 52 et 53 du présent règlement, seuls participent au vote les copropriétaires à qui ces charges incombent, chacun d'eux disposant alors d'un nombre de voix proportionnel à sa contribution dans les dépenses en cause.

V.- Majorités requises pour l'adoption des décision.

1) *Décisions ordinaires.*

Article 100.- 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 objet du scrutin, les décisions relatives à l'application dudit règlement et à tout ce qui concerne la jouissance, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun, et, plus généralement, à toutes les questions intéressant la copropriété autres que celles exigeant une majorité renforcée et visées aux articles suivants.

En cas d'égalité des suffrages, il est procédé à un second vote.

2) Décisions exigeant la majorité absolue.

Article 101.- 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'ensemble immobilier. 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 déterminés, 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'ensemble immobilier et la gestion du syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation ;

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

c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical, ainsi que le renouvellement de leurs fonctions ;

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

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

f) La modification de la répartition des charges visées aux articles 45 et suivants du présent règlement, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

g) Les travaux d'économie d'énergie sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude et amortissables sur une période inférieure à dix ans ;

h) La pose, dans les parties communes, de canalisations, de gaines et la réalisation d'ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par la règlementation en vigueur relative à l'amélioration de l'habitat ;

i) Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'ensemble immobilier ou ses éléments d'équipement essentiels ;

j) L'installation ou l'adaptation d'une ou de plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radio-diffusion et de télévision ;

CHAPITRE III.- SYNDIC

I.- Nomination - Durée des fonctions - Rémunération.

Article 106.- Le syndic sera nommé et révoqué par l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 101 ci-dessus. Ses fonctions pourront être renouvelées dans les mêmes conditions.

Il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Article 107.- L'assemblée générale fixera, sous réserve, le cas échéant, de la règlementation y afférente, la rémunération du syndic et la durée de ses fonctions, laquelle ne pourra excéder trois ans, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28, alinéa 2, du décret du 17 mars 1967.

Les fonctions du syndic seront renouvelables dans les limites de durée ci-dessus. En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, la SCI LES HAMEAUX DE VAUGRENIER N°3 exercera à titre provisoire les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Pendant cette période, elle aura droit à la rémunération prévue par le tarif en vigueur de la chambre syndicale des administrateurs de biens, elle pourra se substituer ou déléguer à cet effet tout professionnel de son choix.

Article 108.- A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale, il pourra y être pourvu par une ordonnance du président du tribunal de grande instance sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires.

Article 109.- Dans les autres cas de vacance du poste de syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence du syndic à exercer les droits et actions du syndicat, ces fonctions seront provisoirement exercées par le président du conseil syndical jusqu'à la désignation d'un administrateur provisoire par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 mars 1967. L'assemblée générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

II.- Attributions.

Article 110.- Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat. A ce titre, il est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale, d'administrer l'ensemble immobilier, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien en procédant, au besoin, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'ensemble immobilier en cas d'urgence, et de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

Le syndic sera le représentant officiel du syndicat bis-à-vis des copropriétaires et des tiers. Notamment, il représentera le Syndicat des Copropriétaires à l'assemblée de l'Association Syndicale Libre du Lot Primaire N°3

En vertu de ces principes, les pouvoirs du syndic sont plus précisément définis dans les articles ci-après.

a) Pouvoirs de gestion et d'administration

Article 111.- Le syndic pourvoira de sa propre initiative à l'entretien courant de l'ensemble immobilier ; il fera exécuter les travaux et

l'assemblée générale, le syndic a pouvoir d'agir à l'encontre de tout copropriétaire aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations.

En conséquence, il pourra prendre toutes mesures et garanties, et exercer toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des charges communes, en usant, au besoin, des procédures et garanties visées aux articles 19 de la loi du 10 juillet 1965 et 55 et 58 du décret du 17 mars 1967.

Article 121.- Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires. Il pourra, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'ensemble immobilier.

Toutefois, le syndic ne pourra engager une action en justice 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 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 avisera chaque copropriétaire de l'exercice et de l'objet de l'instance.

Article 122.- Le syndic représentera le syndicat dans les actes d'acquisition ou d'aliénation et dans les actes de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge des parties communes, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et des modifications à ces documents.

Article 123.- 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 101 a ci-dessus, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

CHAPITRE IV.- CONSEIL SYNDICAL

I.- Constitution

Article 124.- En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical composé d'au moins trois membres.

Ces derniers seront choisis parmi les copropriétaires, les accédants ou acquéreurs à terme visés dans la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 sur la location-accession à la propriété immobilière, 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 pourront être membres du conseil syndical.

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

Article 125.- Les membres du conseil syndical seront élus par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 101 du présent règlement, pour une durée ne pouvant excéder trois ans.

Ils seront rééligibles.

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

Article 126.- L'assemblée pourra, 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. L'assemblée générale devra alors désigner de nouveaux membres en remplacement de ceux ayant rendu les sièges vacants pour que le conseil syndical puisse reprendre son fonctionnement normal.

Article 127.- Le conseil syndical élit un président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe ; à défaut, le président demeure en fonction pendant toute la durée de son mandat de conseiller syndical sauf révocation prononcée à la même majorité.

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 ; copie en est transmise au syndic qui peut assister aux réunions avec voix consultative.

Article 128.- Les avis ou rapports du conseil syndical sont adoptés à la majorité simple et à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président sera prépondérante.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres ayant assisté à la réunion. Copies de ces procès-verbaux sont délivrées par le président du conseil syndical sur demande qui lui en est faite par les copropriétaires.

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

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

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'ensemble immobilier.

II.- Mission

Article 129.- Organe consultatif, le conseil syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le syndic, par l'assemblée générale ou certains copropriétaires.

L'assemblée générale arrête le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.

Article 130.- Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

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

101 du présent règlement.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical habilités à cet effet par son président peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, 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.

Le conseil reçoit en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Le conseil syndical présente chaque année un rapport à l'assemblée générale sur les avis donnés au syndic et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégation que l'assemblée générale aurait pu lui donner.

CHAPITRE V.- ASSURANCES

Article 131.- La responsabilité civile du fait de l'ensemble immobilier ou du fait des préposés du syndicat à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers incombera, dans ses conséquences pécuniaires, à chacun des copropriétaires proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes.

Néanmoins, si les dommages sont imputables au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, celui-ci en demeurera seul responsable.

Pour l'application des règles relatives à la responsabilité - y compris celle encourue en cas d'incendie - les copropriétaires de l'ensemble immobilier seront considérés comme tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

Article 132.- Le syndicat sera assuré contre les risques suivants :

1° L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'ensemble immobilier 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'ensemble immobilier (défaut d'entretien ou de réparation, vices de construction), par les personnes dont le syndicat doit répondre et par les objets placés sous sa garde.

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

L'assemblée générale pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques.

En application des dispositions qui précèdent, l'ensemble immobilier fera l'objet d'une police globale multirisques couvrant les parties tant privatives que communes dudit ensemble immobilier. Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires concernés.

Article 133.- 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 134.- Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie agréée par l'assemblée générale, 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.

Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables. Le syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime.

Article 135.- En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence du président du conseil syndical ou de l'un de ses membres désigné par lui, à charge pour le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par l'assemblée générale.

Article 136.- Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction de l'ensemble immobilier.

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

CHAPITRE VI.- TRAVAUX IMMOBILIERS

I.- Améliorations - Surélévation - Additions.

- *Améliorations.*

Article 137.- L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'ensemble immobilier 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 138 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 euxc 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 138.- Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par