



MFD N° D'AGRÈMENT 20020030



N° 3265

SCP FORTUNET
AVOCATS
64, Rue St-Jacques
13100 AVIGNON
05 00 55 00 - Fax 04

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

BUREAU
DES
HYPOTHÈQUES

2011 D N° 1521
EDDI

Date : 03/01/2011
Volume : 2011 N° 94

B490

125,00 EUR

Salaires : 15,00 EUR

Droits : 125,00 EUR

REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

(Immeuble sis à MAZAN Rue Brusquet)

L'AN DEUX MILLE DIX
Le VINGT TROIS DECEMBRE

Maître Karine CAVAILLES-VERBASCO, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle 'SCP SURDON ET CAVAILLES-VERBASCO' titulaire d'un office notarial dont le siège est à MONTEUX (Vaucluse), 6 Rue Stendhal.

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE

COMPARANTS

La Société dénommée SCI D.S, Société Civile Immobilière au capital de 1.000,00 € ayant son siège social à CARPENTRAS (Vaucluse) 105 Rue des Templiers identifiée sous le numéro SIREN 513 824 458 RCS AVIGNON.

Ci-après dénommé(e)(s) 'LE COMPARANT'.

PRESENCE - REPRESENTATION

La Société dénommée SCI D.S est ici représentée par Jean-Sébastien DANTONEL domicilié au siège de ladite société, agissant en sa qualité de gérant et de seul associé de ladite société.

Lequel a été établi ainsi qu'il suit l'état descriptif de division et le règlement de copropriété de l'immeuble ci-après désigné :

PREMIERE PARTIE

DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

CHAPITRE PREMIER

OBJET DU REGLEMENT

ARTICLE 1ER

Le présent acte est établi en conformité avec les dispositions de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis modifiés par les lois numéros 85-1470 du 31 décembre 1985, 94-624 du 21 juillet 1994 et 2000-1208 du 13 décembre 2000 et du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 modifiés par les décrets numéros 86-768 du 9 juin 1986, 95-162 du 15 février 1995 et 2004-479 du 27 mai 2004, auxquels il devra être fait référence pour tout ce qui n'est pas prévu ci-dessous et à défaut de décision prise par l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

Il a pour objet :

- 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 litige.

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 ils devront tous se conformer.

CHAPITRE DEUXIEME

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 2

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble ou à un ensemble immobilier ci-après désigné :

Une propriété située à MAZAN (Vaucluse) 42 Rue Brusquet figurant au cadastre sous les références suivantes :

- section : O, numéro : 840, lieudit : 42 rue Brusquet, pour une contenance de : 01a 40ca.

L'immeuble objet des présentes consiste en :

- Un bâtiment principal comprenant un garage, quatre appartements, et des parties communes (celui-ci est composé de quatre toitures)
- Un bâtiment annexe composé de deux pièces et toiture terrasse
- Trois cours

URBANISME

ENONCIATION DES DOCUMENTS OBTENUS

Sont demeurées ci-jointes et annexées après mention, les pièces suivantes :

- note de renseignements d'urbanisme en date du 14 Décembre 2010 délivrée par le Cabinet Rémy GONDOUN, géomètre-expert à CAVAILLON

DIAGNOSTIC PREALABLE A LA MISE EN COPROPRIETE

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L.111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation, les parties déclarent qu'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celle de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité a été effectué par le cabinet EX'IM expertises en date du 17 Novembre 2010

Une copie dudit diagnostic est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

PLANS

Aux présentes il sera annexé après mention :

- un plan de mise en copropriété - plan d'intérieur - Rez de chaussée
- un plan de mise en copropriété - plan d'intérieur - Premier étage
- un plan de mise en copropriété - plan d'intérieur - Deuxième étage

- un plan de mise en copropriété - plan d'intérieur – Troisième étage
- un plan de mise en copropriété – schéma de repérage des toitures
- L'état descriptif et les plans ont été réalisés par le cabinet C2A, géomètre expert à Monteux.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à la SCI D.S, susnommée par suite de l'acquisition faite de Monsieur Patrick, Roland, Christian, Jacques CATHALA, maçon, époux de Madame Graziela UHRHAN demeurant à SAINT GENEST DE BEAUZON (Ardèche) Charre Crémade.

Né à MONTPELLIER (Hérault) le 23 juillet 1963.

Suivant acte reçu par Maître Karine CAVAILLES-VERBASCO, notaire associé soussigné le 21 Septembre 2009

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de DEUX CENT DIX HUIT MILLE EUROS (218.000,00 €)

Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de AVIGNON le 08 octobre 2009, volume 2009 P, numéro 6431. ✓

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Pour l'origine plus antérieure les parties déclarent vouloir se référer à celle établie dans l'acte ci-dessus analysé et dispenser le notaire soussigné de la reporter ici.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ARTICLE 3

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en 7 lots

La désignation de ces lots est établie ci-après.

Elle comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et une quote-part indivise des parties communes exprimée en tantièmes.

Observation faite que les numéros des locaux contenus dans cette désignation, après l'identification du numéro du lot, se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés, à l'exclusion de toutes autres et notamment de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes de ces locaux.

Les lots sont ainsi composés :

LOT NUMERO UN (1)

Un appartement au rez-de-chaussée composé d'un séjour-kitchenette, d'une chambre, d'une salle d'eau et la jouissance exclusive d'une cour attenante

Et les cent trente trois/millièmes (133/1000èmes) des parties communes générales.
Et les cent vingt quatre/millièmes (124/1000èmes) des charges d'entretien des parties communes (hall d'entrée+escaliers)
Et les six cent quatre vingt huit/millièmes (688/1000èmes) des charges d'entretien des parties communes particulières aux lots 1, 2 et 3
Et les deux cent trente six/millièmes (236/1000èmes) des charges d'entretien de la toiture A
Et les deux cent vingt cinq/millièmes (225/1000èmes) des charges d'entretien de la toiture B

LOT NUMERO DEUX (2)

Au rez-de-chaussée, une pièce
et la jouissance exclusive d'une cour attenante
Et les vingt/millièmes (20/1000èmes) des parties communes générales.
Et les six/millièmes (6/1000èmes) des charges d'entretien des parties communes (hall d'entrée + escaliers)
Et les cent un/millièmes (101/1000èmes) des charges d'entretien des parties communes particulières aux lots 1,2 et 3
Et les deux cent huit/millièmes (208/1000èmes) des charges d'entretien du bâtiment annexe (toiture terrasse)

LOT NUMERO TROIS (3)

Au rez-de-chaussée, une pièce
Et les quarante et un/millièmes (41/1000èmes) des parties communes générales.
Et les seize/millièmes (16/1000èmes) des charges d'entretien des parties communes (hall d'entrée + escaliers)
Et les deux cent onze/millièmes (211/1000èmes) des charges d'entretien des parties communes particulières aux lots 1,2 et 3
Et les cinq cent quatre vingt huit/millièmes (588/1000èmes) des charges d'entretien du bâtiment annexe (toiture terrasse)

LOT NUMERO QUATRE (4)

Au rez-de-chaussée, un garage
Et les trente quatre/millièmes (34/1000èmes) des parties communes générales.
Et les trente/millièmes (30/1000èmes) des charges d'entretien des parties communes (hall d'entrée + escaliers)
Et les soixante dix/millièmes (70/1000èmes) des charges d'entretien de la toiture C
Et les cent onze/millièmes (111/1000èmes) des charges d'entretien de la toiture D

LOT NUMERO CINQ (5)

Un appartement au premier étage composé d'un séjour, d'un salon, de deux chambres, d'un placard, d'un dégagement, d'un débarras, d'une salle de bains, d'un WC, d'une mezzanine et d'une terrasse dont l'accès s'effectue par une passerelle
Et les deux cent quatre vingt cinq/millièmes (285/1000èmes) des parties communes générales.

Et les deux cent cinquante/millièmes (250/1000èmes) des charges d'entretien des parties communes (hall d'entrée + escaliers)

Et les deux cent soixante sept/millièmes (267/1000èmes) des charges d'entretien de la toiture A

Et les deux cent soixante et onze/millièmes (271/1000èmes) des charges d'entretien de la toiture B

Et les deux cent soixante quinze/millièmes (275/1000èmes) des charges d'entretien de la toiture C

Et les trois cent quatre vingt sept/millièmes (387/1000èmes) des charges d'entretien de la toiture D

Et les deux cent quatre/millièmes (204/1000èmes) des charges d'entretien du bâtiment annexe (toiture terrasse)

Et les mille/millièmes (1000/1000èmes) des charges d'entretien de la passerelle

LOT NUMERO SIX (6)

Un appartement au deuxième étage composé d'un couloir, d'un séjour, de trois chambres, d'une salle de bains et d'un WC

Et les deux cent trente sept/millièmes (237/1000èmes) des parties communes générales.

Et les deux cent soixante et onze/millièmes (271/1000èmes) des charges d'entretien des parties communes (hall d'entrée + escaliers)

Et les deux cent quarante/millièmes (240/1000èmes) des charges d'entretien de la toiture A

Et les deux cent quarante six/millièmes (246/1000èmes) des charges d'entretien de la toiture B

Et les trois cent quinze/millièmes (315/1000èmes) des charges d'entretien de la toiture C

Et les deux cent quarante neuf/millièmes (249/1000èmes) des charges d'entretien de la toiture D

LOT NUMERO SEPT (7)

Un appartement au troisième étage composé d'un escalier privatif et de trois pièces

Et les deux cent cinquante/millièmes (250/1000èmes) des parties communes générales.

Et les trois cent trois/millièmes (303/1000èmes) des charges d'entretien des parties communes (hall d'entrée+escaliers)

Et les deux cent cinquante sept/millièmes (257/1000èmes) des charges d'entretien de la toiture A

Et les deux cent cinquante huit/millièmes (258/1000èmes) des charges d'entretien de la toiture B

Et les trois cent quarante/millièmes (340/1000èmes) des charges d'entretien de la toiture C

Et les deux cent cinquante trois/millièmes (253/1000èmes) des charges d'entretien de la toiture D

TABLEAU RECAPITULATIF

Conformément à l'article 71 du décret numéro 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret numéro 59-90 du 7 janvier 1959.

N° du lot	Bat.	Escalier	Etage	Nature du lot	Q. PART PC/°
1			RDC	appartement	133
2			rez-de-chaussée	Une pièce	20
3			RDC	une pièce	41
4			rdc	garage	34
5			1°	appartement	285
6			2°	appartement	237
7			3°	appartement	250
				TOTAL	1000

CHAPITRE TROISIEME

PARTIES COMMUNES, PRIVATIVES ET MITOYENNES.

I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 4

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un ou plusieurs copropriétaires déterminés.

Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède.

Elles comprennent notamment (cette énumération étant purement énonciative et non limitative) :

- La totalité du sol, c'est-à-dire, l'ensemble du terrain en ce compris le sol des parties construites des cours et jardins ; les clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété ;
- Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons, mitoyens ou non ;
- Le gros œuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol et des plafonds des parties privatives ;
- Les couvertures et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles, même affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire ;
- Les ornements, décorations, et éléments extérieurs des façades y compris les balcons, loggias et assimilés, même affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire ;
- Les conduits (coffres et gaines), les tuyaux d'aération des water-closets et ceux de ventilation des salles de bains ;
- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz et d'électricité (sauf toutefois, les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et servant à l'usage exclusif de ceux-ci) ;
- Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage, les glaces et paillasons, non compris les tapis brosses sur les paliers d'entrée des appartements qui seront 'partie privative', les compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité ;
- Les locaux destinés au service d'entretien et de gardiennage de l'immeuble, ainsi que tous locaux destinés au service commun de l'immeuble (local poubelle, garage à bicyclette et voiture d'enfant, etc...);
- Les rampes d'accès, couloirs de circulation, postes de lavage et tous autres dégagements des garages.

ARTICLE 5

Accessoires aux parties communes.- Sont accessoires aux parties communes générales :

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

ARTICLE 6

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

II - DEFINITION DES 'PARTIES PRIVATIVES'

ARTICLE 7

Les "parties privatives" sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire, les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires, notamment :

- Les carrelages, dalles ou parquets, moquettes et en général, tous revêtements de sol ;
- Les plafonds et les planchers (à l'exception des gros œuvres qui sont parties communes) ;
- Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres des balcons ou terrasses particulières, les volets ou stores, leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires ;
- Les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps des balcons, terrasses, loggias et assimilés (à l'exception des parties en béton, pierres ou briques) ;
- Les enduits des gros murs et cloisons séparatives,
- Les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif, les appareillages robinetteries, radiateurs et accessoires ;
- Les installations de cuisine, éviers, sanitaires etc... ;
- Tous les accessoires des parties privatives (serrurerie, robinetterie, etc...) les placards et penderies; tout ce qui concourt à la décoration intérieure, les glaces, cheminées, peintures, boiseries, et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, y compris, s'il y a lieu, les communications séparatives de lot à lot, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

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

III - DEFINITION DES 'PARTIES MITOYENNES'

ARTICLE 8.-

Sont mitoyennes entre deux locaux privatifs, les cloisons séparatives à condition qu'elles ne fassent pas partie du gros œuvre.

DEUXIEME PARTIE

CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE PREMIER

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 9

L'immeuble est destiné exclusivement à l'usage d'habitation.
L'affectation donnée à chaque lot est reprise dans l'état descriptif de division ci-inclus lequel a valeur contractuelle au même titre que le règlement lui-même.

CHAPITRE DEUXIEME

CONDITIONS DE JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

ARTICLE 10

Principes.- Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, la sécurité ou la tranquillité de l'immeuble, ni porter atteinte à sa destination.

ARTICLE 11

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement.
L'exercice de professions libérales sera toutefois tolérée, à la condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble.
Les garages en sous-sol ne pourront servir qu'au stationnement des automobiles particulières appartenant aux copropriétaires ou à leurs ayants droit.

ARTICLE 12

Bruits.- Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service.
En conséquence, ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit, ni travail qui soit de nature à gêner leurs voisins; l'usage d'appareils de radiophonie, électrophones, téléviseurs, magnétophones etc... est autorisé sous réserve que le bruit en résultant ne constitue pas une gêne pour les voisins.

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

ARTICLE 13

Animaux.- Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible sont interdits. Les chiens et chats sont tolérés étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leur propriétaire. En aucun cas, ils ne devront errer dans les parties communes.

ARTICLE 14

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

Les vestibules d'entrée ne pourront en aucun cas servir de garage de voitures d'enfants ou d'engins à deux roues avec ou sans moteur.

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

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

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

ARTICLE 15

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

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, soit par son fait, soit par le fait de ses locataires ou ayants droit, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des terrasses ou balcons devront les maintenir en parfait état d'entretien. Ils seront personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites etc... provenant de leur fait direct ou indirect et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués. Ils supporteront, en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires. En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic à leurs frais. Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

ARTICLE 16

Harmonie de l'immeuble.- Les portes d'entrée, 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 apportées par un copropriétaire aux éléments qui extérieurement rompraient l'harmonie de l'immeuble.

Les tapis-brosses, s'il en existe, 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, les volets, persiennes, stores et jalousies.

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

Il ne pourra être placé sur la façade des immeubles aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque de caractère commercial.

Une antenne radio et une antenne de télévision seront installées sur le toit ; le raccordement devra être effectué aux frais de chaque copropriétaire.

En cas d'installation d'une antenne collective de télévision, le raccordement sera effectué dans chaque appartement aux frais de chaque copropriétaire. Dans ce cas, l'installation d'antennes individuelles ne sera pas autorisée.

ARTICLE 17

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, syndic, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

Libre accès.- En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement à une personne résidant effectivement dans la même commune dont l'adresse devra être portée à la connaissance du syndic, et qui sera autorisée à pénétrer dans l'appartement durant cette absence, pour parer aux cas urgents.

ARTICLE 18

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son appartement ; il devra toutefois en aviser le syndic au préalable, lequel pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge de l'intéressé. Il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

ARTICLE 19

Locations.- Les copropriétaires pourront louer leurs appartements à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les

prescriptions du présent règlement, obligation qui devra être imposée dans les baux et engagements de location.

Tout copropriétaire bailleur 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 différentes est interdite, mais les locations en meublé, par appartement entier, sont autorisées.

ARTICLE 20

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

TROISIEME PARTIE

CHARGES COMMUNES

ARTICLE 21

Les charges relatives à la conservation à l'entretien et à l'administration des parties communes seront réparties entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de copropriété.

ARTICLE 22

Les charges relatives au fonctionnement, à l'entretien ou au remplacement des services collectifs ou éléments d'équipements communs suivants, s'il y a lieu : 1) eau froide ; 2) eau chaude ; 3) chauffage central ; 4) tapis d'escalier, ascenseur, seront réparties dans les proportions figurant dans les tableaux annexés au présent règlement.

ARTICLE 23

Règlement des charges.-

I - Pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, chaque copropriétaire devra verser au syndic une avance de trésorerie constituant une réserve qui ne pourra excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.

Le syndic pourra, en outre, exiger le versement des provisions déterminées par l'article 35 du décret 67-223 du 17 mars 1967, modifié.

II - Le compte des dépenses communes sera établi une fois par an, dans les trois mois suivant l'année écoulée.

Leur règlement aura lieu, au plus tard dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Toutefois, le syndic pourra présenter des comptes trimestriels ou semestriels dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation.

Le règlement des charges communes, s'il est opéré semestriellement ou trimestriellement, ne pourra, en aucun cas, être imputé sur l'avance de trésorerie versée, laquelle devra rester intacte.

Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'assemblée générale.

III - Toute somme due portera intérêt au profit du syndicat au taux légal à compter de la mise en demeure adressée par le syndicat au copropriétaire défaillant.

D'autre part, les autres copropriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance.

IV - Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des sûretés légales, et ne valent pas accord de délais de règlement.

V - Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire resteront à la charge du débiteur.

VI - Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires, sauf décision contraire du juge.

ARTICLE 24

Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui des ayants cause, locataires ou personnes à leur service, les charges communes, supporteront seuls les frais qui seraient ainsi occasionnés.

ARTICLE 25

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 du copropriétaire débiteur.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires comme les nus-propriétaires et usufruitiers, seront solidairement tenus de l'entier paiement des charges afférentes à ce lot.

QUATRIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 26

Les copropriétaires sont constitués en un syndicat dont le siège est dans l'immeuble.

Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic, sous le contrôle d'un conseil syndical.

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

ARTICLE 27

Syndic.- Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires pour une durée de trois années, à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.

Les pouvoirs du syndic sont ceux qui lui sont conférés par la loi du 10 juillet 1965 modifiée et notamment dans ses articles 17 et 18 et le décret du 17 mars 1967 dans ses articles 31 à 39.

Le syndic établira et tiendra à jour le carnet d'entretien de l'immeuble en application des dispositions de l'article 18 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Il devra ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise dans les conditions précisées à l'article 18 alinéa 5 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat.

ARTICLE 28.-

Conseil syndical.- Le conseil syndical composé de trois membres élus par l'assemblée générale sera chargé d'assister le syndic et de contrôler sa gestion. Les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil seront fixées par l'assemblée générale.

ARTICLE 29.-

Assemblées Générales.- La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale. Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble ; elle prend toutes décisions utiles dans le cadre des dispositions des articles 24 à 26 de la loi du 10 juillet 1965. Ces décisions obligent l'ensemble des copropriétaires.

Cette assemblée se tient sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent et au moins une fois par an. En outre, le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée, soit par le conseil syndical, soit par les copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des tantièmes de copropriété ; faute par le syndic de le faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées par le président du conseil syndical.

Convocations.- Les convocations seront notifiées par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, ou par télécopie avec récépissé, ou seront remises contre récépissé, au moins vingt et un jours avant la date prévue. Elles devront comporter l'indication des lieu, date et heure de la réunion, laquelle pourra être tenue dans la commune, soit de la situation de l'immeuble, soit du domicile du syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera les questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Lorsque l'assemblée générale est appelée à délibérer, les documents suivants sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

I. – Pour la validité de la décision :

- 1°/ l'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;
- 2°/ le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;

3°/ les conditions essentielles du contrat ou en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux.

4°/ le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndic.

5°/ le projet de convention ou la convention entre le syndic et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité ou ceux de son conjoint au même degré, ainsi que les conventions entre le syndic et une entreprise dont les personnes visées ci-dessus sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

6°/ le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes.

7°/ le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles (loi du 10 juillet 1965) 14-1 (2e et 3e alinéa) ; 14-2 (2e alinéa), compte séparé ; 24 (alinéas 2 et 3) ; 25, décisions prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires ; 26-2, périodes de fermeture de l'immeuble ; 30 (alinéas 1, 2 et 3), améliorations, répartition et charges des travaux ; 35, surélévation ; 37 (alinéas 3 et 4) ; 39, reconstruction.

8°/ le projet de résolution tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

9°/ les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions.

II.- Pour l'information des copropriétaires :

1°/ les annexes au budget prévisionnel.

2°/ l'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération.

3°/ l'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.

Le contenu de ces documents ne fait pas l'objet d'un vote par l'assemblée des copropriétaires.

Représentation.- Chaque copropriétaire pourra se faire représenter par un mandataire de son choix, habilité par une simple lettre.

Cette représentation sera régie par les articles 22 et 23 de la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE 30.-

Tenue des assemblées.- Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence pouvant comporter plusieurs feuillets et qui constitue une annexe du procès verbal avec lequel elle est conservée, elle peut être tenue sous forme électronique. Elle est signée par chaque copropriétaire ou son mandataire et certifiée exacte par le président de l'assemblée ; les pouvoirs y seront annexés.

L'assemblée générale élit son président.

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

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

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

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations. Les procès verbaux de séance sont inscrits, à la suite des uns des autres sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de procès verbaux sont certifiés conformes par le syndic.

Quorum - Majorité.- Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de tantièmes de copropriété.

Toutefois lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts des parties communes appartenant à tous les copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, sauf les dispositions prévues à l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Les assemblées des copropriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions de quorum et majorité des articles 24 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 susvisée, modifiée par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, étant rappelé ou précisé ce qui suit :

- la majorité de droit commun prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, correspond à la majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés. Il s'agit de celle nécessaire pour régler les affaires courantes de la copropriété ;
- la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, correspond à la majorité des voix de tous les copropriétaires (y compris ceux qui ne sont ni présents ni représentés) ; celle ci est nécessaire pour les décisions expressément énumérées à l'article 25 sus énoncé.

CINQUIEME PARTIE

DISPOSITIONS DIVERSES.

MUTATION DE PROPRIETE

ARTICLE 31.-

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux, les parties sont tenues de remplir les formalités prévues par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue propriété, d'usage ou d'habitation, tout

transfert de l'un de ces droits est notifié au syndic dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967 et de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

Le syndic tient à la disposition de tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot, à sa demande, le carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par ledit syndic, ainsi que le diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L.111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 32.-

Mutation entre vifs.- En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux, la répartition des charges aura lieu de la manière suivante :

- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 incombe au vendeur.
- le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.
- le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Toute convention contraire aux dispositions précédentes n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

En cas de mutation entre vifs, à titre gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu, vis-à-vis du syndicat, du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu, vis-à-vis du syndicat, du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au syndicat.

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 33.-

Mutations par décès.- Les héritiers devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic 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 représentant, ainsi qu'il est dit à l'article 24 ci-dessus.

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

ARTICLE 34.-

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

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

ELECTION DE DOMICILE

ARTICLE 35.-

Pour permettre toutes notifications aux convocations chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot, devra notifier au syndic son domicile réel ou élu, en France métropolitaine exclusivement conformément à l'article 4 du décret du 17 mars 1967.

PUBLICITE FONCIERE

ARTICLE 36.-

Le présent règlement de copropriété sera soumis par les soins du notaire à la formalité unique d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent conformément à la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

POUVOIRS POUR LA PUBLICITE FONCIERE

ARTICLE 37.-

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires cadastraux ou d'état civil.

ELECTION DE DOMICILE

ARTICLE 38.-

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'Etude du Notaire soussigné.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

Et notamment en ce qui concerne la société dénommée SCI D.S au vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés.

DONT ACTE sur vingt pages

FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant contenues au présent acte, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

SUIVENT LES SIGNATURES

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire soussigné certifie :

1°) que la présente copie délivrée sur 20 pages, est conforme à la minute et à la copie authentique, destinée à recevoir la mention de publication, et approuve sans renvois sans mots nuls.

2°) Et que l'identité complète des parties susnommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom ou dénomination, lui a été régulièrement justifiée, et notamment en ce qui concerne la société susnommée par la production d'un extrait de l'inscription de cette société au RCS de AVIGNON sous le numéro SIREN 513 824 458, ledit extrait délivré par Monsieur Le greffier dudit Tribunal et répondant aux conditions de l'article 6 du décret du 4 Janvier 1955

A Monteux, le 27 Janvier 2011.

