

17 Avril 1975

COPIE

- ETAT DESCRIPTIF de DIVISION -
REGLEMENT de COPROPRIETE de
l'ensemble immobilier dénommé
« Les HAMEAUX de la PREDINA »

PARDEVANT Me Germain BANON, notaire à ISTRES (bouches du Rhône), soussigné,

A COMPARU :

Monsieur de BONA André Georges, Directeur Régional de la Société Centrale Immobilière de la Caisse des Dépôts et Consignations (Direction Régional du Sud demeurant à MARSEILLE Mazargues (B du Rh.) Parc du Roy d'Espagne, 1 Allée Cervantès

AGISSANT aux présentes au nom et pour le compte de :

La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE de CONSTRUCTION de la MEDITERRANEE (S.C.I.C. de la MEDITERRANEE), société civile particulière au capital de 3 500 000 Francs, ayant son siège à PARIS (7è), 56 rue de Lille,

Cette Société constituée suivant acte reçu par Me DURAND, notaire à Marseille, le vingt cinq Mars mil neuf cent cinquante huit (25 Mars 1958) entre :

La CAISSE des DEPOTS et CONSIGNATIONS, Etablissement Public créé par la loi du 18 Avril 1816 ayant son siège à PARIS (7è), 56 rue de Lille

Et la SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE de la CAISSE des DEPOTS et CONSIGNATION, Société Anonyme au capital de 25 000 000 de Francs, ayant son siège à PARIS (15è), 4 Place Raoul Dautry, immatriculée au Registre du Commerce de Paris sous le n° 54 B 4009 ;

EN VERTU de la procuration qui lui a été donnée, notamment à l'effet des présentes, et avec faculté de substituer, aux termes d'un acte reçu, en minute par Me LACOURTE , notaire associé à Paris, le sept novembre mil neuf cent soixante quatorze (7 novembre 1974), par

Monsieur Léon Paul LEROY, Ingénieur, demeurant à PARIS (7è), 56 rue de Lille,

Monsieur LEROY ayant lui agi dans cette procuration, en sa qualité de Président Général, au nom et pour le compte de la SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE de la CAISSE des DEPOTS et CONSIGNATION Société Anonyme ci-dessus nommée,

Fonction à laquelle il a été nommé avec les pouvoirs à l'effet des présentes et faculté de substituer, aux termes d'une délibération du Conseil d'administration en date du trente Juin mil neuf cent soixante et onze ;

Cette Société Anonyme prise en sa qualité de Gérant unique de la S.C.I.C. de la MEDITERRANEE, fonction à laquelle elle a été nommée, pour une durée non Limitée aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale des associés tenue le vingt cinq Mars mil neuf cent cinquante huit (25 Mars 1958), et dont le procès-verbal été dressé en la forme authentique par ledit Me DURAND, notaire à Marseille ; la Société gérante ayant elle-même les pouvoirs à l'effet des présentes aux termes de l'article 14 des statuts de ladite Société Civile.

LEQUEL, ès qualités, a établi ainsi qu'il suit le règlement de copropriété - état descriptif de division de l'ensemble immobilier - devant comprendre DEUX CENT QUATRE VINGT QUATORZE (294) maisons individuelles - sis à ISTRES (Bouches du Rhône) à édifier dans la Z.A.C. de la PREDINA, dénommé « Les HAMEAUX de la P R E D I N A » et ci-après plus amplement désigné.

- PREAMBULE -

I - Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents, aux fins de régir la copropriété de l'ensemble immobilier ci-après désigné.

Il a pour but, notamment

a) de déterminer les éléments de l'ensemble immobilier qui seront affectés à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dénommés « parties privatives » et de ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires, dénommés « parties communes ».

b) de fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires et d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.

c) d'organiser l'administration de l'ensemble immobilier.

d) de prévoir les conditions d'amélioration de l'ensemble immobilier, de son assurance, de sa reconstruction et les règles applicables en matière de litiges et de contestations.

II - Les dispositions du présent règlement seront obligatoires pour tous les propriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'ensemble immobilier, leurs ayants droit et leurs ayants cause, quels qu'ils soient.

Le présent règlement et les modifications régulières susceptibles de lui être apportées constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

III - Le règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'ensemble immobilier bâti se trouveront appartenir au moins à deux personnes

- PREMIERE PARTIE -

DESIGNATION et DIVISION de l'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE I

DESIGNATION GENERALE

SECTION 1

- DESIGNATION du TERRAIN -

Le terrain sur lequel sera construit l'ensemble de maisons individuelles, objet des présentes, fait partie du périmètre de la Z.A.C. de la PREDINA située sur le territoire de la Commune d'ISTRES, lieudit "Prédina".

Cette Z.A.C. a fait l'objet :

- d'un arrêté de création pris par Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône le 4 Septembre 1972, et d'un autre arrêté préfectoral modifiant le périmètre de cette Z.A.C. ;

- d'une convention établie conformément au modèle type annexée au décret 70- 513 du 5 Juin 1970 et passée entre la Commune d'ISTRES et la "Société Provençale de Construction Immobilière" dénommée depuis « S.C.I.C. MEDITERRANEE ».

- d'un arrêté préfectoral du 22 Janvier 1974 approuvant le programme et l'échéancier de cette Z.A.C., conformément aux dispositions de l'article R 311-12 du Code de l'urbanisme.

Observation faite que cette Z.A.C. est elle-même comprise dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé reconduite par décret ministériel du 17 Juillet 1974.

L'ensemble de maisons individuelles, objet des présentes, fait partie de la première tranche de construction de cette Z.A.C., laquelle première tranche concerne la partie Nord de la Z.A.C. et comprend, outre l'ensemble immobilier objet des présentes, un groupe de bâtiments collectifs d'H.L.M. totalisant

CENT QUATRE VINGT QUATRE (184) appartements que construira au centre la Société « TRAVAIL et PROPRIETE » et qui seront destinés à la location.

Cette première tranche est en façade de la voie nouvelle dénommé « Voie primaire V 1 ».

Elle est desservie également par des voies dites secondaires dont l'assiette doit être cédée au Syndicat Communautaire d'Aménagement de l'agglomération nouvelle du Nord-Ouest de l'étang de Berre.

Ces voies secondaires (dont l'une a un tracé à peu près circulaire) découpent l'ensemble de maisons individuelles, objet des présentes, en « îlots ».

Le terrain sur lequel sera construit l'ensemble de maisons individuelles, objet des présentes, figure au plan cadastral rénové de la Commune d'ISTRES, à la section F, lieudit « La Prédina » sous les numéros

- 1891 pour.....	3 ha 29 a 82 ca
- 1895 pour.....	1 ha 00 a 31 ca
- 1896 pour.....	1 ha 42 a 95 ca
- 1899 pour.....	56 a 74 ca
- 1900 pour.....	1 ha 79 a 59 ca
- 1901 pour.....	2 ha 27 a 07 ca
- 1903 pour.....	<u>2 a 66 ca</u>
Ensemble.....	<u>10 ha 39 a 14 ca</u>

Observation faite que lorsque le chemin rural dit chemin de la Salle sera déclassé, la partie du sol de ce chemin traversant les terrains sus désignés sera incluse dans le sol de la copropriété, objet des présentes.

SECTION 2

- ORIGINE de PROPRIETE -

La Société Civile Immobilière de construction de la Méditerranée est propriétaire des parcelles de terrain faisant l'objet des présentes par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

La Société Civile Immobilière de l'Etang de Citis, société civile particulière, au capital de TROIS MILLIONS de francs, ayant son siège à PARIS, 4 place Raoul Dautry,

Aux termes d'un acte reçu par Me RENUCCI notaire à Marseille, le dix huit juillet mil neuf cent soixante quatorze (18 Juillet 1974)

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée deuxième bureau des hypothèques d'AIX-en-PROVENCE le cinq août mil neuf cent soixante quatorze volume 917 numéro 8.

- Origine Antérieure -

Du Chef de la S.C.I. de l'Etang de Citis -

La S.C.I. de l'Etang de Citis était propriétaire desdites parcelles, par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite, en un plus grand corps, de :

Monsieur Jean Albert CAIRE (né à BARCELONETTE le 23 Juillet 1890) greffier honoraire, et Madame Etienne Jeanne Louise VERNAY (née à SAINT BONNET LE CHÂTEAU - Loire le 10 Décembre 1894) son épouse, demeurant à Marseille, 30 rue du Maréchal Foch,

Aux termes d'un acte reçu par Me RENUCCI, notaire à Marseille, le quinze décembre mil neuf cent soixante six.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le onze janvier mil neuf cent soixante sept volume 1836 numéro 2.

Du chef de Monsieur et Madame CAIRE -

Le plus grand corps, dont sont détachées les parcelles faisant l'objet des présentes, dépendait de la communauté de biens réduite aux acquêts existant entre les époux CAIRE /

VERNAY (contrat de mariage reçu par Me PELLOTIER, notaire à Barcelonnette le 7 septembre 1917) par suite des acquisitions qu'ils en avaient faites, savoir :

1°) Les parcelles n°1891 (ex numéros 744 et 745), n°1895 (ex numéros 1567 et 751) , et partie des parcelles n°1896 (ex numéro 1584p) , n° 1899 (ex numéros 1583p et 1564p) , n°1900 (ex numéros 1582p et 1583p) n°1901 (ex numéros 746-748p-749-1582-1583p et 1584p) , et 1903 (ex numéros 1584p) ,

Au moyen de l'adjudication amiable qui en avait été prononcée à leur profit aux termes d'un procès-verbal dressé par Me GIRAUD, notaire à Salon-de-Provence le vingt huit juin mil neuf cent trente six.

Sur le cahier des charges dressé par ledit Me GIRAUD, le vingt sept mai mil neuf cent trente six à la requête de :

a) Monsieur Frédéric Ferdinand Marie Emmanuel BEDOC, propriétaire demeurant Montmirail, commune de Gigondas (Vaucluse),

b) Monsieur Jean Marie Léopold Dominique Henri BEDOC, ingénieur et Madame Elisabeth Rosalie ESPANEL son épouse, demeurant ensemble à Antibes, villa « Les Chênes verts »

c) Monsieur Raoul Jean Joseph BEDOC, employé, demeurant à PARIS (17è) 10 rue Gustave Flaubert.

Cette adjudication a été prononcée moyennant un prix payé comptant, aux termes dudit procès-verbal d'adjudication qui en contient quittance.

2°) Et le surplus des parcelles 1896 - 1899 - 1900 - 1901 et 1903,

De Madame Thérèse GALLON, veuve de Monsieur Jean Baptiste Alfred FELIX, demeurant Marseille, 35 avenue de la Capelette,

Suivant acte reçu par Me LIEUTARD, notaire Marseille, le quatre décembre mil neuf cent quarante trois.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte a été transcrite au bureau des hypothèques d'AIX-en-PROVENCE le treize décembre mil neuf cent quarante trois volume 3028 numéro 19.

SECTION 3

- PERMIS de CONSTRUIRE -

Programme Financement Crédit Foncier de France -

- Le permis de construire 113 villas individuelles a été délivré suivant arrêté Préfectoral des Bouches du Rhône, du 20 Février 1973 n° 73-689.

- Un permis modificatif - concernant l'aménagement de la voirie - a été délivré suivant arrêté Préfectoral des Bouches du Rhône du 16 Décembre 1974 n° 74-6444.

Programme H.L.M.

- Le permis de construire 181 pavillons individuels H.L.M. a été délivré suivant arrêté Préfectoral des Bouches du Rhône n° 73-632 du 14 Février 1973.

- Un permis modificatif - concernant l'implantation de plusieurs Villas et l'aménagement de la voirie - a été délivré suivant arrêté Préfectoral des Bouches du Rhône n°74-6456 du 16 Décembre 1974.

SECTION 4

- DESIGNATION des CONSTRUCTIONS -

L'ensemble immobilier, Objet des présentes comprendra DEUX CENT QUATRE VINGT QUATORZE (294) maisons individuelles.

Pour le financement de leur construction :

CENT QUATRE VINGT UNE (181) maisons bénéficient du financement HLM – accession -

83 HLM régime 1966

98 HLM régime 1970

Et CENT TREIZE (113) maisons bénéficient des prêts spéciaux immédiats (et des suppléments familiaux) du Crédit Foncier de France.

Comme il a été dit ci-dessus, ces maisons construites en bandes, sont réparties en îlots. La plupart de ces îlots sont desservis par des voies formant le réseau tertiaire et numérotés de 1 à 15 en allant du Sud au Nord.

- L'îlot A emplanté dans la partie Nord-Est de la première tranche des constructions de la Z.A.C. de la PREDINA comprendra CINQUANTE SEPT (57) maisons (PSI) réparties en douze bandes numérotées de 1 à 12 en allant du Sud au Nord et desservies par les voies numéros 3, 13, 14 et 15 (en allant également du Sud au Nord).

- L'îlot B emplanté au Nord-Ouest et à l'Ouest comprendra TRENTE HUIT (38) maisons (30 PSI et 8 HLM 70) réparties en neuf bandes numérotées de 13 à 21 en allant de l'Est à l'Ouest et desservies par la voie circulaire dont il a été parlé ci-dessus et par les voies dépendant du réseau tertiaire n°7 (à l'Ouest) et n° 12 (à l'Est).

- L'îlot C emplanté au centre autour du groupe d'immeubles collectifs que construira, comme il a été dit ci-dessus, la Société d'HLM « TRAVAIL et PROPRIETE » comprendra CENT (100) maisons (90 HLM et 10 HLM 66) réparties en dix sept bandes numérotées de 22 à 36 (en allant de l'Est à l'Ouest) et desservies au Nord par la voie circulaire dont il a été parlé ci-dessus et par les voies dépendant du réseau tertiaire et numérotés 8 (au centre) et 10, 11 et 11 bis (à l'Est)

- L'îlot D emplanté dans la partie Sud-Est de la première tranche des constructions de la Z.A.C. de la PREDINA comprendra SOIXANTE DIX NEUF (79) maisons (26 PSI et 51 HLM 66) réparties en quinze bandes numérotées de 39 à 53 (en allant du Nord au Sud et de l'Est à l'Ouest) et desservies au Nord par la voie circulaire et par les voies privées numéros 1 (au centre), 2 (au Nord-Est) et 5 (au Sud).

- L'îlot E emplanté dans la partie Sud de la première tranche des constructions de la Z.A.C. de la PREDINA comprendra VINGT DEUX (22) maisons (HLM 66) réparties en quatre bandes numérotées de 54 à 57 (de l'Est à l'Ouest et du Nord au Sud) et desservies par la voie dépendant du réseau tertiaire n° 6.

Les maisons composant ledit ensemble immobilier seront de type 4, 5 ou 6 élevées, soit d'un simple rez-de-chaussée, soit d'un étage sur rez-de-chaussée, soit encore de deux étages sur rez-de-chaussée, avec jardin.

Les maisons bénéficiant du financement du PSI disposeront chacune d'un garage attenant.

La plupart des maisons bénéficiant du financement HLM auront également un garage attenant.

QUARANTE DEUX (42) en seront dépourvues mais disposeront d'un cellier séparé.

Sur les plans d'architecte, et dans le cours du présent acte, les maisons seront désignées

- par la lettre A pour celles bénéficiant du financement

HLM - accession ;

- par la lettre B pour celles bénéficiant du financement

Crédit Foncier de France (PSI).

- DESIGNATION des MAISONS INDIVIDUELLES -

I - Financement Crédit Foncier de France (lettre B)

Maisons de type 4

Chaque maison de type 4, d'une superficie habitable d'environ 81 m², élevée d'un étage sur rez-de-chaussée comprend :

Au rez-de-chaussée : garage - entrée - départ de l'escalier menant à l'étage - séjour avec loggia - cuisine - toilettes

A l'étage : trois chambres, dont une avec loggia - salle de bains - W.C. - dégagement

Ces maisons individuelles de type 4 se différencient par la disposition des ouvertures sur leurs façades côté entrée et côté jardin, comme figuré sur les plans d'architecte ci-annexés où elles sont désignées par les références suivantes

B1.4-1, B1.4-2, B1.4-3 et B1.4-4.

Maisons de type 5

Les maisons de type 5 sont élevées soit d'un simple rez-de-chaussée (référence B2.5-1 et B2.5-2), soit d'un étage sur partie de rez-de-chaussée (référence B1.5-1).

Référence B1.5-1

Chacune d'une surface habitable de 94 m² environ, est élevée d'un étage sur partie de rez-de-chaussée, et comprend :

- au rez-de-chaussée garage - entrée - départ de l'escalier menant à l'étage - séjour - chambre - cuisine - toilettes

- à l'étage : trois chambres, dont une avec loggia - salle de bains - W.C. - dégagement.

Référence B2.5 -1ou B2.5-2

Chacune d'une superficie habitable de 92 m² environ, est élevée d'un simple rez-de-chaussée et comprend

- garage - entrée - séjour - 4 chambres, dont une communiquant avec le séjour - cuisine - salle de bains - toilettes - W.C. - dégagement.

Observation faite que ces deux types de maison se différencient suivant l'emplacement des portes-fenêtres

Maisons de type 6 - (référence B2.6-1 et B2.6-2)

Chaque maison de type 6 d'une surface habitable de 108 m² environ, est élevée d'un simple rez-de-chaussée et comprend :

- garage - entrée - séjour - 5 chambres, dont une communiquant avec le séjour - cuisine - salle de bains - toilettes - W.C. - dégagement - rangement.

Observation faite que ces deux types de maison se différencient suivant l'emplacement des portes-fenêtres.

II - H.L.M. individuels - accession (lettre A)

Maisons de type 4

Chaque maison de type 4 a une surface habitable de 80 m² environ (plus garage ou cellier) et est élevée d'un étage sur rez-de-chaussée.

Les références aux plans sont :

- pour les maisons qui ont un garage

A1.4-1 et A1.4-2

- pour les maisons qui ont un cellier

A1C.4-1 et A1C.4-2.

Chaque maison de type 4 comprend :

- au rez-de-chaussée garage ou cellier devant - entrée - séjour - coin repas - cuisine - W.C.- départ de l'escalier menant à l'étage

- à l'étage 3 chambres - salles de bains - W.C.

Maisons de type 5

Les maisons de type 5 ont deux ou trois niveaux.

Les références aux plans sont :

- pour les maisons à deux niveaux

A1.5-1 et A1.5-2

- pour les maisons à trois niveaux

A2.5-1 et A2.5-2

Référence A1.5-1 et A1.5-2

Cette maison de type 5 a une surface habitable de 91 m² environ (plus garage), elle est élevée d'un étage sur rez-de-chaussée et comprend :

Au rez-de-chaussée garage - entrée - séjour avec coin repas - chambre attenante au séjour - cuisine - WC - départ de l'escalier menant à l'étage

et à l'étage 3 chambres - salle de bains - toilettes - WC

Référence A2.5-1 et A2.5-3

Cette maison de type 5 a une surface habitable de 95 m² environ (plus garage et cellier), elle est élevée de deux étages sur rez-de-chaussée, et comprend :

Au rez-de-chaussée entrée garage et cellier (enterrés côté jardin) - W.C. - escalier menant aux étages

au 1er étage séjour avec loggia - cuisine - une chambre ;

au 2^e étage 3 chambres - salle de bains - toilettes - WC

Maisons de type 6 - (référence A1.6-1 et A1.6-2)

Chaque maison de type 6 d'une surface habitable de 108 m² environ (plus garage) est élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, et comprend :

Au rez-de-chaussée garage sur le côté - entrée - W.C. - départ de l'escalier menant à l'étage - séjour - cuisine - une chambre ;

à l'étage 4 chambres - salle de bains - toilettes - W.C

ANNEXES

Sont demeurées ci-annexées après mention les pièces suivantes

- Les deux permis de construire et leur modificatif

- Trois notices descriptives

- une concernant le programme de 113 logements (financement C.F.F.)
- une autre concernant les 83 H.L.M. régime 66
- et la dernière concernant les 98 H.L.M. - régime 70

- Les plans suivants établis par Messieurs BERTHELOT et NANAVELLA, architectes, 80a rue Jules Moulet à Marseille

- Plan de masse
- Plan - Coupe - Façades pour chacun des types B1.4, B1.5, B2.5 et B2.6
- Plan - Coupe - Façades pour chacun des types A1.4, A1C.4, A1.5, A2.5 et A1.6

- Et les plans suivants établis par Monsieur DAYAN, géomètre - expert à Martigues

- Plan d'ensemble rapportant les numéros de lot
- Et sept plans de détail

- ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION -

L'ensemble immobilier, objet des présentes, est divisé en DEUX CENT QUATRE VINGT QUATORZE (294) lots, numérotés de 1 à 294, dont la désignation, contenue dans le tableau ci-après, comprend pour chacun d'eux

- l'indication des parties privatives faisant l'objet d'un droit de propriété ou d'usage
- la quote-part, exprimée en 1 / 100 000 dans la propriété de tout le sol indivis et des choses communes générales de l'ensemble immobilier.

Etant précisé que :

- Tout le sol, bâti et non bâti, ci-dessus désigné, sera propriété indivise entre les divers copropriétaires.
- Les constructions comprises dans chaque lot seront parties privatives du propriétaire de ce lot ; ces constructions sont désignées par le type, la référence du type et le n° du plan d'architecte.
- A chacun des lots est attribué, à titre de « droit de superficie » indissociable du lot dont il fait partie, la jouissance privative et exclusive de la partie du sol dont la surface approximative est indiquée dans ce tableau, surface comprenant à la fois l'assiette des constructions et le ou les jardins attenants, tel que le tout figure aux plans qui demeureront ci-annexés après mention.

TABLEAU de l'ETAT DESCRIPTIF de DIVISION					
Numéro du lot	llot	Voie	Bande	Nature du lot	Quote-part dans sol indivis
I	II	III	IV	V	VI en 100000ème
1	A	3	1	Maison T 4 réf.B1.4-4 N°1082 - jouissance privative de 268 m2	364
2	A	3	1	Maison T 4 réf.B1.4-3 N°1081 - jouissance privative de 247 m2	361
3	A	3	1	Maison T 4 réf.B1.4-3 N°1080 - jouissance privative de 246 m2	361
4	A	3	1	Maison T 4 réf.B1.4-4 N°1079 - jouissance privative de 244 m2	361
5	A	3	1	Maison T 4 réf.B1.4-3 N°1083 - jouissance privative de 246 m2	364
6	A	3	1	Maison T 6 réf.B2.6-2 N°1084 - jouissance privative de 698 m2	458
7	A	3	2	Maison T 6 réf.B2.6-1 N°1085 - jouissance privative de 506 m2	452
8	A	3	2	Maison T 5 réf.B1.5-1 N°1086 - jouissance privative de 221 m2	416
9	A	3	2	Maison T 5 réf.B1.5-1 N°1087 - jouissance privative de 199 m2	418

10	A	3	3	Maison T 5 réf.B1.5-1 N°1076 - jouissance privative de 227 m2	424
11	A	3	3	Maison T 5 réf.B1.5-1 N°1077 - jouissance privative de 216 m2	424
12	A	3	3	Maison T 5 réf.B1.5-1 N°1078 - jouissance privative de 210 m2	424
13	A	13	4	Maison T 4 réf.B1.4-3 N°1075 - jouissance privative de 283 m2	376
14	A	13	4	Maison T 4 réf.B1.4-3 N°1074 - jouissance privative de 262 m2	373
15	A	13	4	Maison T 4 réf.B1.4-4 N°1073 - jouissance privative de 235 m2	371
16	A	13	4	Maison T 4 réf.B1.4-3 N°1072 - jouissance privative de 257 m2	373
17	A	13	5	Maison T 6 réf.B2.6-1 N°1071 - jouissance privative de 435 m2	458
18	A	13	5	Maison T 4 réf.B1.4-1 N°1070 - jouissance privative de 213 m2	364
19	A	13	5	Maison T 5 réf.B1.5-1 N°1069 - jouissance privative de 213 m2	416
20	A	13	5	Maison T 5 réf.B1.5-1 N°1068 - jouissance privative de 214 m2	416
21	A	13	5	Maison T 6 réf.B2.6-2 N°1067 - jouissance privative de 419 m2	458
22	A	13	6	Maison T 5 réf.B1.5-2 N°1066 - jouissance privative de 379 m2	398
23	A	13	6	Maison T 5 réf.B1.5-1 N°1065 - jouissance privative de 239 m2	408
24	A	13	6	Maison T 4 réf.B1.4-3 N°1064 - jouissance privative de 227 m2	350
25	A	14	7	Maison T 4 réf.B1.4-4 N°1049 - jouissance privative de 209 m2	373
26	A	14	7	Maison T 4 réf.B1.4-3 N°1050 - jouissance privative de 209 m2	371
27	A	14	7	Maison T 4 réf.B1.4-3 N°1051 - jouissance privative de 217 m2	371
28	A	14	7	Maison T 4 réf.B1.4-4 N°1052 - jouissance privative de 221 m2	371
29	A	14	7	Maison T 4 réf.B1.4-3 N°1053 - jouissance privative de 209 m2	373

30	A	14	8	Maison T 6 réf.B2.6-1 N°1054 - jouissance privative de 445 m2	465
31	A	14	8	Maison T 5 réf.B1.5-1 N°1055 - jouissance privative de 218 m2	416
32	A	14	8	Maison T 5 réf.B1.5-1 N°1056 - jouissance privative de 215 m2	416
33	A	14	8	Maison T 4 réf.B1.4-2 N°1057 - jouissance privative de 215 m2	366
34	A	14	8	Maison T 5 réf.B1.5-1 N°1058 - jouissance privative de 218 m2	416
35	A	14	8	Maison T 6 réf.B2.6-2 N°1059 - jouissance privative de 353 m2	438
36	A	14	9	Maison T 5 réf.B2.5-2 N°1060 - jouissance privative de 372 m2	394
37	A	14	9	Maison T 4 réf.B1.4-3 N°1061 - jouissance privative de 329 m2	354
38	A	14	9	Maison T 4 réf.B1.4-3 N°1062 - jouissance privative de 328 m2	350
39	A	14	9	Maison T 4 réf.B1.4-4 N°1063 - jouissance privative de 335 m2	354
40	A	15	10	Maison T 4 réf.B1.4-2 N°1042 - jouissance privative de 256 m2	369
41	A	15	10	Maison T 4 réf.B1.4-1 N°1043 - jouissance privative de 231 m2	364
42	A	15	10	Maison T 5 réf.B1.5-1 N°1044 - jouissance privative de 208 m2	416
43	A	15	10	Maison T 4 réf.B1.4-1 N°1045 - jouissance privative de 209 m2	366
44	A	15	11	Maison T 4 réf.B1.4-3 N°1046 - jouissance privative de 204 m2	350
45	A	15	11	Maison T 4 réf.B1.4-4 N°1047 - jouissance privative de 202 m2	348
46	A	15	11	Maison T 4 réf.B1.4-3 N°1048 - jouissance privative de 204 m2	350
47	A	15	12	Maison T 5 réf.B1.5-1 N°1031 - jouissance privative de 477 m2	408
48	A	15	12	Maison T 5 réf.B1.5-1 N°1032 - jouissance privative de 279 m2	418
49	A	15	12	Maison T 5 réf.B1.5-1 N°1033 - jouissance privative de 239 m2	418

50	A	15	12	Maison T 4 réf.B1.4-1 N°1034 - jouissance privative de 199 m2	364
51	A	15	12	Maison T 6 réf.B2.6-2 N°1035 - jouissance privative de 561 m2	450
52	A	15	12	Maison T 5 réf.B1.5-1 N°1036 - jouissance privative de 283 m2	394
53	A	15	12	Maison T 5 réf.B1.5-1 N°1037 - jouissance privative de 203 m2	394
54	A	15	12	Maison T 4 réf.B1.4-2 N°1038 - jouissance privative de 270 m2	343
55	A	15	12	Maison T 5 réf.B1.5-1 N°1039 - jouissance privative de 260 m2	394
56	A	15	12	Maison T 5 réf.B1.5-1 N°1040 - jouissance privative de 266 m2	394
57	A	15	12	Maison T 5 réf.B1.5-1 N°1041 - jouissance privative de 342 m2	398
58	B	second.	13	Maison T 4 réf.B1.4-2 N°1030 - jouissance privative de 213 m2	366
59	B	second.	13	Maison T 5 réf.B1.5-1 N°1029 - jouissance privative de 211 m2	416
60	B	second.	13	Maison T 5 réf.B1.5-1 N°1028 - jouissance privative de 214 m2	418
61	B	12	14	Maison T 4 réf.B1.4-1 N°1027 - jouissance privative de 200 m2	343
62	B	12	14	Maison T 5 réf.B1.5-1 N°1026 - jouissance privative de 217 m2	394
63	B	12	14	Maison T 6 réf.B2.6-1 N°1025 - jouissance privative de 489 m2	448
64	B	12	15	Maison T 5 réf.B2.5-2 N°1024 - jouissance privative de 451 m2	394
65	B	12	15	Maison T 4 réf.B1.4-3 N°1023 - jouissance privative de 229 m2	371
66	B	12	15	Maison T 4 réf.B1.4-4 N°1022 - jouissance privative de 227 m2	371
67	B	12	15	Maison T 4 réf.B1.4-3 N°1021 - jouissance privative de 228 m2	371
68	B	12	15	Maison T 4 réf.B1.4-3 N°1020 - jouissance privative de 205 m2	373
69	B	second.	16	Maison T 4 réf.B1.4-1 N°1019 - jouissance privative de 222 m2	343

70	B	second.	16	Maison T 5 réf.B1.5-1 N°1018 - jouissance privative de 221 m2	394
71	B	second.	16	Maison T 5 réf.B1.5-1 N°1017 - jouissance privative de 222 m2	394
72	B	second.	16	Maison T 5 réf.B1.5-1 N°1016 - jouissance privative de 223 m2	394
73	B	second.	16	Maison T 4 réf.B1.4-2 N°1015 - jouissance privative de 222 m2	343
74	B	7	17	Maison T 5 réf.B2.5-2 N°1012 - jouissance privative de 317 m2	394
75	B	7	17	Maison T 4 réf.B1.4-4 N°1013 - jouissance privative de 268 m2	371
76	B	7	17	Maison T 4 réf.B1.4-3 N°1014 - jouissance privative de 280 m2	373
77	B	7	18	Maison T 4 réf.B1.4-2 N°1001 - jouissance privative de 234 m2	366
78	B	7	18	Maison T 4 réf.B1.4-1 N°1002 - jouissance privative de 235 m2	364
79	B	7	18	Maison T 5 réf.B1.5-1 N°1003 - jouissance privative de 235 m2	416
80	B	7	18	Maison T 5 réf.B1.5-1 N°1014 - jouissance privative de 235 m2	416
81	B	7	19	Maison T 4 réf.B1.4-2 N°1005 - jouissance privative de 336 m2	364
82	B	7	19	Maison T 5 réf.B1.5-1 N°1006 - jouissance privative de 233 m2	416
83	B	7	19	Maison T 4 réf.B1.4-2 N°1007 - jouissance privative de 235 m2	364
84	B	7	19	Maison T 6 réf.B2.6-1 N°1008 - jouissance privative de 734 m2	452
85	B	7	20	Maison T 5 réf.B1.5-1 N°1009 - jouissance privative de 217 m2	394
86	B	7	20	Maison T 5 réf.B1.5-1 N°1010 - jouissance privative de 215 m2	394
87	B	7	20	Maison T 5 réf.B2.5-1 N°1011 - jouissance privative de 294 m2	379
88	D	2	41	Maison T 5 réf.B2.5-1 N°1088 - jouissance privative de 317 m2	376
89	D	2	41	Maison T 6 réf.B2.6-1 N°1089 - jouissance privative de 336 m2	426

90	D	2	42	Maison T 6 réf.B2.6-2 N°1090 - jouissance privative de 502 m2	465
91	D	2	42	Maison T 4 réf.B1.4-3 N°1091 - jouissance privative de 217 m2	369
92	D	2	42	Maison T 4 réf.B1.4-3 N°1092 - jouissance privative de 243 m2	369
93	D	2	42	Maison T 4 réf.B1.4-4 N°1093 - jouissance privative de 215 m2	369
94	D	2	42	Maison T 4 réf.B1.4-3 N°1094 - jouissance privative de 335 m2	373
95	D	1	43	Maison T 5 réf.B2.5-2 N°1095 - jouissance privative de 299 m2	406
96	D	1	43	Maison T 5 réf.B2.5-1 N°1096 - jouissance privative de 209 m2	388
97	D	1	43	Maison T 4 réf.B1.4-2 N°1097 - jouissance privative de 207 m2	338
98	D	1	43	Maison T 5 réf.B1.5-1 N°1098 - jouissance privative de 209 m2	388
99	D	1	43	Maison T 4 réf.B1.4-1 N°1099 - jouissance privative de 210 m2	338
100	D	1	43	Maison T 6 réf.B2.6-1 N°1100 - jouissance privative de 393 m2	426
101	D	1	44	Maison T 4 réf.B1.4-3 N°1101 - jouissance privative de 218 m2	348
102	D	1	44	Maison T 4 réf.B1.4-3 N°1102 - jouissance privative de 218 m2	346
103	D	entre 1 et 5	44	Maison T 5 réf.B2.5-2 N°1103 - jouissance privative de 324 m2	388
104	D	entre 1 et 6	45	Maison T 5 réf.B2.5-2 N°1104 - jouissance privative de 486 m2	398
105	D	1	45	Maison T 5 réf.B1.5-1 N°1105 - jouissance privative de 255 m2	416
106	D	1	45	Maison T 4 réf.B1.4-1 N°1106 - jouissance privative de 255 m2	364
107	D	1	51	Maison T 4 réf.B1.4-3 N°1107 - jouissance privative de 194 m2	369
108	D	1	51	Maison T 4 réf.B1.4-4 N°1108 - jouissance privative de 201 m2	369
109	D	1	51	Maison T 4 réf.B1.4-3 N°1109 - jouissance privative de 201 m2	369

110	D	1	51	Maison T 5 réf.B2.5-2 N°1110 - jouissance privative de 372 m2	410
111	D	second.	50	Maison T 6 réf.B2.6-2 N°1111 - jouissance privative de 519 m2	471
112	D	1	49	Maison T 4 réf.B1.4-1 N°1112 - jouissance privative de 206 m2	341
113	D	1	49	Maison T 4 réf.B1.4-1 N°1113 - jouissance privative de 226 m2	341
114	C	second.	23	Maison T 4 réf.A1.4-2 N°91 - jouissance privative de 186 m2	277
115	C	second.	23	Maison T 4 réf.A1.4-1 N°92 - jouissance privative de 138 m2	277
116	C	second.	23	Maison T 4 réf.A1.4-2 N°93 - jouissance privative de 137 m2	277
117	C	second.	23	Maison T 4 réf.A1.4-1 N°94 - jouissance privative de 141 m2	277
118	C	second.	23	Maison T 4 réf.A1.4-1 N°95 - jouissance privative de 135 m2	277
119	C	second.	23	Maison T 4 réf.A1.4-2 N°96 - jouissance privative de 135 m2	277
120	C	11 bis	24	Maison T 5 réf.A1.5-1 N°97 - jouissance privative de 143 m2	309
121	C	11 bis	24	Maison T 5 réf.A1.5-1 N°98 - jouissance privative de 141 m2	309
122	C	11 bis	24	Maison T 5 réf.A1.5-2 N°99 - jouissance privative de 141 m2	309
123	C	11 bis	24	Maison T 5 réf.A1.5-1 N°100 - jouissance privative de 143 m2	309
124	C	11 bis	24	Maison T 4 réf.A1C.4-1 N°73 - jouissance privative de 134 m2	260
125	C	11 bis	24	Maison T 4 réf.A1C.4-1 N°43 - jouissance privative de 131 m2	260
126	C	11 bis	24	Maison T 4 réf.A1C.4-2 N°101 - jouissance privative de 131 m2	260
127	C	11 bis	24	Maison T 4 réf.A1C.4-1 N°102 - jouissance privative de 132 m2	260
128	C	11 bis	24	Maison T 4 réf.A1C.4-2 N°103 - jouissance privative de 132 m2	260

129	C	11 bis	24	Maison T 4 réf.A1C.4-1 N°104 - jouissance privative de 134 m2	260
130	C	11 bis	25	Maison T 4 réf.A1.4-2 N°72 - jouissance privative de 152 m2	277
131	C	11 bis	25	Maison T 4 réf.A1.4-1 N°71 - jouissance privative de 172 m2	277
132	C	11 bis	25	Maison T 4 réf.A1.4-2 N°70 - jouissance privative de 174 m2	277
133	C	11 bis	26	Maison T 5 réf.A1.5-1 N°105 - jouissance privative de 145 m2	309
134	C	11 bis	26	Maison T 5 réf.A1.5-1 N°106 - jouissance privative de 141 m2	309
135	C	11 bis	26	Maison T 5 réf.A1.5-2 N°107 - jouissance privative de 141 m2	309
136	C	11 bis	26	Maison T 5 réf.A1.5-1 N°108 - jouissance privative de 142 m2	309
137	C	11 bis	26	Maison T 4 réf.A1.4-1 N°68 - jouissance privative de 145 m2	277
138	C	10	27	Maison T 4 réf.A1.4-1 N°69 - jouissance privative de 288 m2	277
139	C	10	27	Maison T 4 réf.A1.4-1 N°1 - jouissance privative de 146 m2	277
140	C	10	27	Maison T 4 réf.A1.4-2 N°2 - jouissance privative de 148 m2	277
141	C	10	28	Maison T 5 réf.A1.5-1 N°80 - jouissance privative de 138 m2	309
142	C	10	28	Maison T 5 réf.A1.5-2 N°79 - jouissance privative de 135 m2	309
143	C	10	28	Maison T 5 réf.A1.5-1 N°78 - jouissance privative de 135 m2	309
144	C	10	28	Maison T 5 réf.A1.5-2 N°77 - jouissance privative de 138 m2	309
145	C	10	28	Maison T 4 réf.A1C.4-1 N°76 - jouissance privative de 129 m2	260
146	C	10	28	Maison T 4 réf.A1C.4-1 N°75 - jouissance privative de 125 m2	260
147	C	10	28	Maison T 4 réf.A1C.4-2 N°74 - jouissance privative de 128 m2	260

148	C	9	29	Maison T 5 réf.A1.5-2 N°66 - jouissance privative de 295 m2	309
149	C	9	29	Maison T 5 réf.A1.5-1 N°65 - jouissance privative de 145 m2	309
150	C	9	29	Maison T 4 réf.A1.4-1 N°64 - jouissance privative de 143 m2	277
151	C	9	29	Maison T 4 réf.A1.4-2 N°763 - jouissance privative de 146 m2	277
152	C	9	29	Maison T 4 réf.A1.4-1 N°62 - jouissance privative de 148 m2	277
153	C	9	29	Maison T 4 réf.A1.4-1 N°61 - jouissance privative de 144 m2	277
154	C	9	29	Maison T 4 réf.A1.4-2 N°60 - jouissance privative de 145 m2	277
155	C	9	29	Maison T 4 réf.A1.4-1 N°59 - jouissance privative de 145 m2	277
156	C	second.	30	Maison T 5 réf.A1.5-2 N°30 - jouissance privative de 140 m2	309
157	C	second.	30	Maison T 5 réf.A1.5-1 N°29 - jouissance privative de 140 m2	309
158	C	second.	30	Maison T 5 réf.A1.5-2 N°28 - jouissance privative de 140 m2	309
159	C	second.	30	Maison T 5 réf.A1.5-1 N°27 - jouissance privative de 142 m2	309
160	C	8	31	Maison T 5 réf.A1.5-1 N°31 - jouissance privative de 143 m2	309
161	C	8	31	Maison T 5 réf.A1.5-2 N°32 - jouissance privative de 143 m2	309
162	C	8	31	Maison T 4 réf.A1.4-1 N°33 - jouissance privative de 143 m2	277
163	C	8	31	Maison T 4 réf.A1.4-2 N°34 - jouissance privative de 144 m2	277
164	C	8	31	Maison T 4 réf.A1.4-1 N°35 - jouissance privative de 144 m2	277
165	C	8	31	Maison T 4 réf.A1.4-1 N°36 - jouissance privative de 148 m2	277
166	C	8	32	Maison T 4 réf.A1C.4-1 N°37 - jouissance privative de 144 m2	260

167	C	8	32	Maison T 4 réf.A1C.4-2 N°38 - jouissance privative de 141 m2	260
168	C	8	32	Maison T 4 réf.A1C.4-1 N°39 - jouissance privative de 142 m2	260
169	C	8	32	Maison T 4 réf.A1C.4-1 N°40 - jouissance privative de 144 m2	260
170	C	8	32	Maison T 4 réf.A1C.4-2 N°41 - jouissance privative de 134 m2	260
171	C	8	32	Maison T 4 réf.A1C.4-1 N°42 - jouissance privative de 134 m2	260
172	C	8	33	Maison T 5 réf.A1.5-1 N°21 - jouissance privative de 146 m2	309
173	C	8	33	Maison T 5 réf.A1.5-2 N°22 - jouissance privative de 146 m2	309
174	C	8	33	Maison T 4 réf.A1.4-1 N°23 - jouissance privative de 144 m2	277
175	C	8	33	Maison T 4 réf.A1.4-1 N°24 - jouissance privative de 143 m2	277
176	C	8	33	Maison T 4 réf.A1.4-2 N°25 - jouissance privative de 141 m2	277
177	C	8	33	Maison T 4 réf.A1.4-1 N°26 - jouissance privative de 146 m2	277
178	C	second.	34	Maison T 5 réf.A1.5-1 N°20 - jouissance privative de 140 m2	309
179	C	second.	34	Maison T 5 réf.A1.5-1 N°19 - jouissance privative de 139 m2	309
180	C	second.	34	Maison T 5 réf.A1.5-2 N°18 - jouissance privative de 137 m2	309
181	C	second.	34	Maison T 5 réf.A1.5-1 N177 - jouissance privative de 140 m2	309
182	C	second.	35	Maison T 5 réf.A1.5-1 N°16 - jouissance privative de 192 m2	309
183	C	second.	35	Maison T 5 réf.A1.5-1 N°15 - jouissance privative de 192 m2	309
184	C	second.	35	Maison T 5 réf.A1.5-1 N°14 - jouissance privative de 142 m2	309
185	C	second.	35	Maison T 5 réf.A1.5-1 N°13 - jouissance privative de 142 m2	309

186	C	second.	35	Maison T 4 réf.A1.4-1 N°12 - jouissance privative de 145 m2	277
187	C	second.	35	Maison T 4 réf.A1.4-1 N°11 - jouissance privative de 145 m2	277
188	C	second.	35	Maison T 4 réf.A1.4-2 N°67 - jouissance privative de 137 m2	277
189	C	8	36	Maison T 4 réf.A1C.4-1 N°58 - jouissance privative de 122 m2	260
190	C	8	36	Maison T 4 réf.A1C.4-1 N°57 - jouissance privative de 118 m2	260
191	C	8	36	Maison T 4 réf.A1.4-2 N°56 - jouissance privative de 134 m2	277
192	C	8	36	Maison T 4 réf.A1.4-1 N°55 - jouissance privative de 138 m2	277
193	C	8	37	Maison T 4 réf.A1C.4-1 N°46 - jouissance privative de 161 m2	260
194	C	8	37	Maison T 4 réf.A1C.4-1 N°45 - jouissance privative de 157 m2	260
195	C	8	37	Maison T 4 réf.A1C.4-2 N°44 - jouissance privative de 161 m2	260
196	C	8	38	Maison T 4 réf.A1C.4-1 N°47 - jouissance privative de 138 m2	260
197	C	8	38	Maison T 4 réf.A1C.4-2 N°48 - jouissance privative de 134 m2	260
198	C	8	38	Maison T 4 réf.A1C.4-1 N°49 - jouissance privative de 134 m2	260
199	C	8	38	Maison T 4 réf.A1C.4-1 N°50 - jouissance privative de 138 m2	260
200	C	8	38	Maison T 4 réf.A1C.4-2 N°51 - jouissance privative de 144 m2	260
201	C	8	38	Maison T 4 réf.A1C.4-1 N°52 - jouissance privative de 143 m2	260
202	C	8	38	Maison T 6 réf.A1.6-2 N°53 - jouissance privative de 207 m2	358

203	C	8	38	Maison T 6 réf.A1.6-2 N°54 - jouissance privative de 211 m2	358
204	B	second.	21	Maison T 5 réf.A1.5-1 N°10 - jouissance privative de 161 m2	309
205	B	second.	21	Maison T 5 réf.A1.5-1 N°9 - jouissance privative de 156 m2	309
206	B	second.	21	Maison T 5 réf.A1.5-2 N°8 - jouissance privative de 156 m2	309
207	B	second.	21	Maison T 5 réf.A1.5-1 N°7 - jouissance privative de 161 m2	309
208	B	second.	21	Maison T 4 réf.A1.4-2 N°6 - jouissance privative de 161 m2	277
209	B	second.	21	Maison T 4 réf.A1.4-1 N°5 - jouissance privative de 156 m2	277
210	B	second.	21	Maison T 4 réf.A1.4-2 N°4 - jouissance privative de 156 m2	277
211	B	second.	21	Maison T 4 réf.A1.4-1 N°3 - jouissance privative de 162 m2	277
212	D	second.	39	Maison T 5 réf.A1.5-1 N°109 - jouissance privative de 145 m2	341
213	D	second.	39	Maison T 5 réf.A1.5-2 N°110 - jouissance privative de 235 m2	341
214	D	second.	40	Maison T 5 réf.A2.5-1 N°111 - jouissance privative de 157 m2	379
215	D	second.	40	Maison T 5 réf.A2.5-1 N°112 - jouissance privative de 157 m2	379
216	D	second.	40	Maison T 5 réf.A2.5-2 N°113 - jouissance privative de 148 m2	379
217	D	second.	40	Maison T 5 réf.A2.5-1 N°114 - jouissance privative de 145 m2	379
218	D	second.	40	Maison T 5 réf.A2.5-2 N°115 - jouissance privative de 145 m2	379
219	D	second.	40	Maison T 5 réf.A2.5-1 N°116 - jouissance privative de 148 m2	379
220	C	11	22	Maison T 5 réf.A2.5-2 N°81 - jouissance privative de 153 m2	379
221	C	11	22	Maison T 5 réf.A2.5-1 N°82 - jouissance privative de 185 m2	379
222	C	11	22	Maison T 5 réf.A2.5-2 N°83 - jouissance privative de 170 m2	379

223	C	11	22	Maison T 5 réf.A2.5-1 N°84 - jouissance privative de 152 m2	379
224	C	11	22	Maison T 5 réf.A2.5-2 N°85 - jouissance privative de 139 m2	379
225	C	11	22	Maison T 5 réf.A2.5-1 N°86 - jouissance privative de 153 m2	379
226	C	11	22	Maison T 5 réf.A2.5-1 N°8 - jouissance privative de 137 m2	379
227	C	11	22	Maison T 5 réf.A2.5-2 N°88 - jouissance privative de 124 m2	379
228	C	11	22	Maison T 5 réf.A2.5-1 N°89 - jouissance privative de 110 m2	379
229	C	11	22	Maison T 5 réf.A2.5-2 N°90 - jouissance privative de 200 m2	379
230	D	1 ou 5	44	Maison T 4 réf.A1C.4-1 N°117 - jouissance privative de 156 m2	290
231	D	1 ou 5	44	Maison T 4 réf.A1C.4-2 N°118 - jouissance privative de 159 m2	290
232	D	1 ou 5	44	Maison T 4 réf.A1C.4-1 N°119 - jouissance privative de 146 m2	290
233	D	1 ou 5	44	Maison T 4 réf.A1C.4-2 N°120 - jouissance privative de 143 m2	290
234	D	1 ou 5	44	Maison T 4 réf.A1C.4-2 N°121 - jouissance privative de 143 m2	290
235	D	1 ou 5	44	Maison T 4 réf.A1C.4-1 N°122 - jouissance privative de 146 m2	290
236	D	1 ou 5	45	Maison T 4 réf.A1C.4-1 N°133 - jouissance privative de 244 m2	290
237	D	1 ou 5	45	Maison T 4 réf.A1C.4-1 N°134 - jouissance privative de 226 m2	290
238	D	5	46	Maison T 6 réf.A1.6-2 N°135 - jouissance privative de 217 m2	396
239	D	5	46	Maison T 6 réf.A1.6-1 N°136 - jouissance privative de 213 m2	396
240	D	5	46	Maison T 6 réf.A1.6-1 N°137 - jouissance privative de 213 m2	396

241	D	5	46	Maison T 6 réf.A1.6-1 N°138 - jouissance privative de 213 m2	396
242	D	5	46	Maison T 6 réf.A1.6-2 N°139 - jouissance privative de 280 m2	396
243	D	5	46	Maison T 6 réf.A1.6-1 N°140 - jouissance privative de 291 m2	396
244	D	4	52	Maison T 5 réf.A1.5-1 N°144 - jouissance privative de 143 m2	341
245	D	4	52	Maison T 5 réf.A1.5-2 N°143 - jouissance privative de 141 m2	341
246	D	4	52	Maison T 5 réf.A1.5-1 N°142 - jouissance privative de 141 m2	341
247	D	4	52	Maison T 5 réf.A1.5-1 N°141 - jouissance privative de 144 m2	341
248	D	second.	50	Maison T 5 réf.A2.5-2 N°153 - jouissance privative de 153 m2	379
249	D	second.	50	Maison T 5 réf.A2.5-1 N°154 - jouissance privative de 169 m2	379
250	D	second.	50	Maison T 5 réf.A2.5-1 N°155 - jouissance privative de 156 m2	379
251	D	second.	50	Maison T 5 réf.A2.5-2 N°156 - jouissance privative de 202 m2	379
252	D	second.	50	Maison T 5 réf.A2.5-1 N°157 - jouissance privative de 184 m2	379
253	D	second.	50	Maison T 5 réf.A2.5-2 N°158 - jouissance privative de 172 m2	379
254	D	second.	50	Maison T 5 réf.A2.5-1 N°159 - jouissance privative de 248 m2	379
255	D	4	51	Maison T 6 réf.A1.6-2 N°145 - jouissance privative de 208 m2	396
256	D	4	51	Maison T 6 réf.A1.6-1 N°146 - jouissance privative de 256 m2	396
257	D	4	53	Maison T 4 réf.A1C.4-1 N°152 - jouissance privative de 161 m2	290
258	D	4	53	Maison T 4 réf.A1C.4-1 N°151 - jouissance privative de 155 m2	290
259	D	4	53	Maison T 4 réf.A1.4-2 N°150 - jouissance privative de 170 m2	304

260	D	4	53	Maison T 4 réf.A1.4-1 N°149 - jouissance privative de 161 m2	304
261	D	4	53	Maison T 4 réf.A1.4-2 N°148 - jouissance privative de 155 m2	304
262	D	4	53	Maison T 4 réf.A1.4-1 N°147 - jouissance privative de 139 m2	304
263	E	6	54	Maison T 4 réf.A1.4-1 N°167 - jouissance privative de 147 m2	304
264	E	6	54	Maison T 4 réf.A1.4-2 N°166 - jouissance privative de 150 m2	304
265	E	6	54	Maison T 4 réf.A1.4-1 N°165 - jouissance privative de 156 m2	304
266	E	6	54	Maison T 4 réf.A1.4-2 N°164 - jouissance privative de 165 m2	304
267	E	6	54	Maison T 5 réf.A1.5-1 N°163 - jouissance privative de 165 m2	341
268	E	6	54	Maison T 5 réf.A1.5-1 N°162 - jouissance privative de 167 m2	341
269	E	6	54	Maison T 5 réf.A1.5-2 N°161 - jouissance privative de 173 m2	341
270	E	6	54	Maison T 5 réf.A1.5-1 N°160 - jouissance privative de 179 m2	341
271	E	6	55	Maison T 4 réf.A1.4-1 N°181 - jouissance privative de 146 m2	304
272	E	6	55	Maison T 4 réf.A1.4-1 N°180 - jouissance privative de 144 m2	304
273	E	6	55	Maison T 4 réf.A1.4-2 N°179 - jouissance privative de 144 m2	304
274	E	6	55	Maison T 4 réf.A1.4-1 N°178 - jouissance privative de 146 m2	304
275	E	6	56	Maison T 4 réf.A1.4-1 N°172 - jouissance privative de 145 m2	304
276	E	6	56	Maison T 4 réf.A1.4-2 N°173 - jouissance privative de 144 m2	304
277	E	6	56	Maison T 4 réf.A1C.4-1 N°174 - jouissance privative de 145 m2	290
278	E	6	56	Maison T 4 réf.A1C.4-2 N°175 - jouissance privative de 146 m2	290

279	E	6	56	Maison T 4 réf.A1C.4-1 N°176 - jouissance privative de 135 m2	290
280	E	6	56	Maison T 4 réf.A1C.4-1 N°177 - jouissance privative de 138 m2	290
281	E	6	57	Maison T 5 réf.A1.5-1 N°171 - jouissance privative de 145 m2	341
282	E	6	57	Maison T 5 réf.A1.5-2 N°170 - jouissance privative de 143 m2	341
283	E	6	57	Maison T 5 réf.A1.5-1 N°169 - jouissance privative de 143 m2	341
284	E	6	57	Maison T 5 réf.A1.5-1 N°168 - jouissance privative de 145 m2	341
285	D	5	47	Maison T 4 réf.A1.4-1 N°132 - jouissance privative de 194 m2	304
286	D	5	47	Maison T 4 réf.A1.4-1 N°131 - jouissance privative de 190 m2	304
287	D	5	47	Maison T 4 réf.A1.4-2 N°130 - jouissance privative de 185 m2	304
288	D	5	47	Maison T 4 réf.A1.4-1 N°129 - jouissance privative de 170 m2	304
289	D	5	48	Maison T 4 réf.A1C.4-1 N°128 - jouissance privative de 255 m2	290
290	D	5	48	Maison T 4 réf.A1C.4-2 N°127 - jouissance privative de 146 m2	290
291	D	5	48	Maison T 5 réf.A1.5-1 N°126 - jouissance privative de 146 m2	341
292	D	5	48	Maison T 5 réf.A1.5-2 N°125 - jouissance privative de 143 m2	341
293	D	5	48	Maison T 5 réf.A1.5-1 N°124 - jouissance privative de 142 m2	341
294	D	5	48	Maison T 5 réf.A1.5-1 N°123 - jouissance privative de 163 m2	341

TOTAL

100000 /
100000ème

- DEUXIEME PARTIE -

- REGLEMENT de COPROPRIETE -

CHAPITRE I

RAPPEL de DIVERSES DISPOSITIONS RELATIVES

à la Z.A.C. de la PREDINA

Comme expliqué ci-dessus, le terrain d'assiette de l'ensemble immobilier, objet des présentes, est compris dans le périmètre de la ZONE d'AMENAGEMENT CONCERTÉ de la PREDINA, et fait partie de la première tranche des constructions projetées.

En conséquence, tout acquéreur, ou occupant à un titre quelconque, de tout ou partie de l'ensemble immobilier, objet des présentes, devra respecter les charges et conditions stipulées tant dans le cahier des charges de cession de terrains que dans les Statuts de l'Association Syndicale, ci après énoncés.

- CAHIER des CHARGES de CESSION de TERRAINS -

Suivant acte reçu ce jour (17 Avril 1975) par le notaire
soussigné.....
.....

il a été établi le Cahier des Charges de Cession des terrains compris dans le périmètre de la Z.A.C de la PREDINA

Il a été notamment stipulé dans ce cahier des charges, ce qui suit

Article 11 - Servitudes -

1 - Les parties non construites et non closes des terrains qui font l'objet du présent titre, à l'exception de celles faisant l'objet d'une jouissance privative attachée à une maison individuelle dans le cadre d'une copropriété horizontale et sauf celles expressément désignées dans l'acte de cession pour certains cas exceptionnels, sont affectées à usage de parc et de passage et groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les fonds indistinctement.

Les propriétaires de chaque fonds auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites et non closes de tous ces terrains à usage commun.

Les allées pour la promenade et le repos, les parterres, jeux d'enfants, pelouses et bassins ou décoration d'agrément qui pourront être réalisés, seront à la disposition des propriétaires, copropriétaires ou occupants de tous les immeubles construits sur lesdits terrains. Ils seront également à la disposition des invités des mêmes personnes et des gens à leur service.

Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitudes réciproques, réelles et perpétuelles.

En conséquence, chacun des acquéreurs des parcelles ci-dessus créées sera réputé par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toutes servitudes actives et passives aux effets ci-dessus.

2 - Dans le cas où le PAZ ou la division de la propriété foncière, objet du cahier des charges, le nécessiterait, les divers lots de cette propriété seront grevés de servitudes de prospect, de vue et de saillie profitant aux bâtiments à édifier, quelle que soit la distance séparant ceux-ci des fonds grevés, et ce, à titre de servitudes réciproques.

3 - L'acquéreur sera tenu de subir toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques, d'eau, gaz, électricité, P.T.T., éclairage public, chauffage urbain, égouts, telles qu'elles sont réalisées par la SCIC MEDITERRANEE, la Ville, les concessionnaires ou pour leur compte.

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

A la suite du cahier des charges de cession de terrains, ont été établis, en conformité de la loi du 21 Juin 1865 et de la loi d'orientation foncière du 30 Décembre 1967, les statuts d'une Association Syndicale Libre devant exister entre les propriétaires des terrains à usage d'habitation compris dans la Z.A.C., dénommée "Association Syndicale des Propriétaires de l'Ensemble Immobilier d'ISTRES la PREDINA et ayant pour objet la gestion, l'administration, la police et l'entretien de la voirie, des espaces libres, des aires de jeux, des parkings, des parcs et espaces verts, des réseaux de toute nature et généralement de tous ouvrages d'équipement d'intérêt commun compris dans le périmètre de la Z.A.C.

L'adhésion à l'Association Syndicale, et le consentement écrit dont fait état l'article 5 alinéa 2 de la loi du 21 juin 1865 résultent de tout acte de mutation portant sur tout ou partie des terrains compris dans la Z.A.C., à l'exclusion des terrains à vocation industrielle et des terrains destinés à être cédés à la Collectivité Publique.

Ces statuts précisent notamment

1°- que dans le cas de copropriété, notamment dans les termes de la loi du 10 Juillet 1965, chaque copropriété est représentée de droit par son syndic.

2°- que les propriétaires seront tenus de contribuer aux charges proportionnellement au nombre de mètres carrés de surface habitable des constructions édifiées.

CHAPITRE II

DISTINCTION entre « PARTIES PRIVATIVES » et « PARTIES COMMUNES »

Définition des « parties privatives »

Les « parties privatives » comprennent, pour chaque lot énuméré dans l'état descriptif de division ci-dessus, les locaux, espaces et dépendances, ainsi que le « droit de superficie » du sol d'assiette des constructions et du ou des jardins y attenants, compris dans ce lot, et qui sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré,

Ces « parties privatives » comprennent notamment pour chacun des locaux, sans que cette énumération soit limitative :

A - Maisons dépendant d'une même bande ou d'une même partie de bande

Ces maisons sont désignées ci-après dans le tableau spécial de répartition des charges.

Sont « parties privatives »

1°- Tous les revêtements et enduits, les plafonds et les parquets (à l'exclusion du gros oeuvre qui est partie commune);

2°- Les portes, les fenêtres, les portes-fenêtres, les persiennes et volets, les appuis de fenêtres, les balustrades des loggias et balcons (mais non leurs dalles) ;

3°- Les cloisons intérieures (toutefois les cloisons séparatives de deux lots appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces lots) ;

Etant précisé que les cloisons et murs qui séparent les lots des parties communes (et notamment de l'extérieur), les murs de refend (même ceux situés à l'intérieur d'un lot) seront communs à l'ensemble des copropriétaires des maisons comprises dans une même bande ou dans une même partie de bande, et leur appartiendront dans la même proportion où il en supporteront les charges, le tout conformément aux répartitions spéciales stipulées ci-après.

4°- La partie de clôture qui séparera deux lots appartiendra en mitoyenneté aux propriétaires de ces lots ; le surplus sera la propriété du lot qu'elle délimite ;

5°- Tous les tuyaux et canalisations intérieurs et affectés à l'usage exclusif de ce local, pour la distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité, jusqu'au raccordement au réseau général ; toute l'installation particulière de chauffage central ;

6°- Toutes les installations sanitaires propres à un lot,

Et, d'une manière générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux et dont chaque propriétaire aura l'usage exclusif.

B – Maison indépendante -

Ces maisons indépendantes sont désignées ci-après dans le tableau spécial de répartition des charges.

Seront « parties privatives » la totalité de la construction, des équipements et du terrain compris dans le lot.

Le cas échéant, ce sont les règles de la mitoyenneté qui s'appliqueront.

Définition des parties communes

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Elles sont réparties différemment entre les copropriétaires selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux seulement.

A - Parties communes générales à tous les copropriétaires sans exception -

Les parties communes générales appartiennent indivisément à tous les copropriétaires dans la proportion des tantièmes indiqués dans l'état descriptif de division ci-dessus.

Par exception, le sol d'assiette de chaque maison individuelle et du ou des jardins y attenants, bien qu'étant propriété indivise de tous les copropriétaires sera affecté privativement à l'usage exclusif du propriétaire du lot auquel il est attaché à titre de "droit de superficie".

Les parties communes générales comprennent notamment, sans que cette énumération soit limitative :

1°- La totalité du sol bâti et non bâti, sous la réserve exprimée ci-dessus en ce qui concerne la jouissance privative des jardins et du sol d'assiette des constructions ;

2°- Les passages, voies de desserte intérieures, aires de stationnement et de retournement, espaces verts ou libres, le tout constituant le réseau tertiaire compris dans le sol de la copropriété, avec leur éclairage, leurs équipements et accessoires

3°- Les canalisations générales et réseaux divers, avec leurs accessoires, établis dans le sol formant le réseau tertiaire, jusqu'au branchement particulier à chaque maison individuelle (le bac syphoïde étant partie privative).

Et, d'une manière générale, tous les aménagements communs à l'ensemble des copropriétaires des maisons individuelles.

B - Parties communes spéciales aux copropriétaires des lots compris dans une même bande ou dans une même partie de bande -

La désignation des lots compris dans une même bande (ou dans une même partie de bande) est faite ci-après dans le tableau des charges spéciales.

Les parties communes spéciales comprennent notamment, sans que cette énumération soit limitative :

1°- Les fondations, le gros oeuvre, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité de la bande de maisons (ou de la partie de bande) considérée piliers, poteaux, murs de refend ; les dalles des loggias et balcons, le gros oeuvre des planchers (dalles en béton), la toiture et sa charpente

2°- Les souches des cheminées, coffres, gaines et conduits

3°- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales

Et, d'une manière générale, toutes les choses et parties qui ne sont pas affectées à l'usage particulier d'un copropriétaire, d'un autre groupe de copropriétaires ou de l'ensemble des copropriétaires.

CHAPITRE III

DROITS et OBLIGATIONS des COPROPRIETAIRES

SECTION 1

- CONDITIONS d'USAGE des PARTIES PRIVATIVES et des PARTIES COMMUNES -

Généralités

L'ensemble immobilier sera soumis pour l'usage des « parties communes » et des « parties privatives » aux règles de jouissance ci énoncé

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard tant du syndicat que de tout autre copropriétaire, des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants quelconques des locaux lui appartenant seraient directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit dérogée sa propre responsabilité.

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

Le non respect des prescriptions ci-dessus pourra être assorti de l'obligation de verser une indemnité au syndicat à titre de l'exécution de la clause pénale ici expressément stipulée, dont le montant et les modalités seront fixés par l'assemblée générale statuant par voie de décision ordinaire.

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse, commis dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens, les services assurés dans l'ensemble immobilier ne pouvant y suppléer.

SECTION 2

- USAGE des PRIVATIVES -

1°) Généralités

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user comme bon lui semblera, des parties de l'ensemble immobilier dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire au droit des autres copropriétaires, le tout conformément à la destination de l'ensemble immobilier telle qu'elle est déterminée par le présent règlement, ainsi que par les diverses dispositions concernant la Z.A.C. de la PREDINA ci-dessus rappelées.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité de l'ensemble immobilier nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants

Pour l'exercice de ses droits, le copropriétaire sera responsable dans les termes du paragraphe 1 ci-dessus.

2°) Occupation

Les maisons devront être occupées par des personnes de bonne vie et moeurs.

a) Les maisons seront, principalement, destinées à l'habitation

Toutefois, il sera permis d'y exercer une activité professionnelle, à condition que celle ne cause aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination de l'ensemble immobilier.

Sont ainsi formellement proscrits l'exploitation d'un cabinet vétérinaire, d'un cabinet de radiologie pénétrante, l'exercice sous forme de profession de la danse, du chant ou de la musique.

b) Les parkings sont destinés aux voitures de tourisme et il est interdit d'y remiser des camionnettes, des caravanes ou véhicules similaires.

3°) Harmonie - Aspect

I - Les portes d'entrée des maisons, les fenêtres et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, et également les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, ne pourront même en ce qui concerne leur peintures être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires et de l'association syndicale de la Z.A.C. de la PREDINA.

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.

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.

II - Aucune enseigne, réclame ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives, notamment sur les fenêtres, baies, portes et fermetures particulières, sauf ce qu'il est dit ci-après.

III - Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les rebords des balcons, loggias ou terrasses, et d'une façon générale en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants pourront apposer des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privatifs, dont l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portés seront déterminés par le syndic.

4°) Modifications intérieures - Travaux

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semble et à ses frais, la disposition intérieure de sa maison ou de son local, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité et, s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs.

Et en tout cas, il devra prendre toutes ses mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité des maisons voisines ; il serait responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ses travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur des maisons.

Tous travaux qui affecteraient les parties communes l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant conformément à la double majorité prévue par l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965.

5°) Sécurité - Salubrité

I - Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privatifs des matières dangereuses insalubres et malodorantes. Notamment le stockage d'hydrocarbures et de tout produit ou matières volatiles ou inflammables est strictement interdit. Sur les parkings, il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manoeuvres d'arrivée et de départ.

II - Appareils à gaz - Chaque maison aura une chaudière individuelle au gaz servant au chauffage et à la distribution d'eau chaude.

Chaque copropriétaire devra souscrire un contrat d'entretien et de garantie totale permettant en toute période le maintien en bon état de fonctionnement de sa chaudière à gaz.

III - Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs. Ils devront en outre, se conformer à toutes les directives qui leur seraient données à cet égard par le syndic.

6°) Tranquillité

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privatifs ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires.

L'usage d'appareils de radiophonie : électrophones, télévision et magnétophones etc. est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue pas une gêne anormale pour les voisins.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des maisons, garages et celliers.

Les occupants devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de l'ensemble immobilier.

Il ne pourra être possédé aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux sont tolérées, à condition qu'ils soient à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée.

Les dégâts ou dégradations qui seraient causés par un animal, quel qu'il soit, seraient à la charge de son gardien.

Il est interdit expressément de procéder à des travaux de mécanique ou des opérations de vidange ou de lavage sur les emplacements de parkings.

7°) Dispositions diverses

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux choses ou partie communes, au service collectif et aux éléments d'équipement communs, même ceux qui desserviraient exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux.

En tout temps les copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient des éléments d'équipement communs ou d'autres locaux privatifs, ainsi que l'implantation des robinets de purge, regards etc. ...y afférents.

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, leur réparation, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

SECTION 3

- USAGE DES PARTIES COMMUNES -

1°) Généralités

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes pour la jouissance de sa maison 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 règles, exception et limitations qui découlent de la Z.A.C. de la PREDINA et de celles stipulées aux présentes.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de la section I du présent chapitre.

Chacun des copropriétaires devra respecter les réglementations intérieures qui pourraient être édictées pour l'usage de certaines parties communes ou privées et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs.

2°) Encombrement

a) - Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf en cas de nécessité. Les passages, voies de desserte, aires de retournement, devront être laissés libres en tout temps.

b) - 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.

c) - Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

d) - Le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et, de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet.

3°) Aspect extérieur de l'ensemble immobilier

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, tant sur les maisons et les clôtures que dans les espaces libres.

Sera autorisé, l'apposition de plaques professionnelles.

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

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de radiotélévision ne seront pas autorisées.

4°) Espaces libres ou verts

Les espaces libres ou verts, ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation du secteur tertiaire devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

Les jeux d'enfants y sont interdits (sauf aux endroits qui pourraient être prévus à cet effet), le tout sous le contrôle du syndic ou de l'association syndicale de la Z.A.C. de la PREDINA.

L'association Syndicale de la Z.A.C. de la PREDINA pourra établir toute réglementation concernant l'utilisation des espaces libres, et des éléments d'équipement qui y seraient installés.

En outre, il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les voies et aires de circulation ou éventuellement de stationnement.

L'usage des avertisseurs des automobiles et cycles est interdit dans les limites de l'ensemble immobilier, sauf en cas de nécessité.

Les véhicules doivent circuler à l'intérieur de l'ensemble immobilier à une vitesse très réduite (30 Km à l'heure au maximum).

La nuit, les véhicules ne pourront utiliser des feux de route. Ils devront circuler avec les feux de ville (feux de position et feux rouges arrière) ou les feux de croisement.

Au surplus, sur les voies ouvertes à la circulation des véhicules, les prescriptions du Code de la Route devront être respectées, sauf à tenir compte des prescriptions particulières du présent règlement.

Il est interdit de circuler avec des véhicules propulsés par des moteurs à échappement libre ou bruyants.

Les occupants de l'ensemble immobilier devront enfin observer et exécuter les règlements de ville, de police et de voirie.

5°) Jardins privés

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de jardins devront les maintenir, à leurs frais, en parfait état d'aménagement et d'entretien.

Les jardins concourant à l'aspect général et à l'agrément de l'ensemble immobilier, le syndic sera chargé de faire respecter cette obligation, tout en contrôlant que les aménagements effectués ne portent pas atteinte à l'harmonie de l'ensemble immobilier et, en cas de carence des copropriétaires intéressés, de faire effectuer à leurs frais, tous les travaux utiles.

Les jardins privés attenants aux maisons individuelles sont principalement destinés à être aménagés en jardin d'agrément, toutefois à concurrence de un/tiers de leur superficie ils pourront être aménagés en jardin potager.

L'Association Syndicale à la majorité des deux/tiers pourra, par la suite modifier cette proportion ou même interdire tout jardin potager.

Les copropriétaires souffriront, sans aucune indemnité les troubles de jouissance consécutifs à des travaux de vérification, réparation remise en état ou remplacement des canalisations et installations souterraines qui pourraient passer dans les jardins privés.

SECTION 4

- DISPOSITIONS DIVERSES -

1°) De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourrait grever l'ensemble immobilier, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative, notamment celles édictées par le cahier des charges de cession de terrain régissant l'ensemble immobilier de la Z.A.C. de la PREDINA.

Ils devront notamment supporter les vues droites ou obliques, balcons ou saillies, sur leurs parties privatives, telles que résultant de l'état des lieux lors de la mise en copropriété de l'ensemble immobilier, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code Civil.

2°) Les copropriétaires et occupants de l'ensemble immobilier devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

3°) En cas de carence de la part d'un copropriétaire à 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 des copropriétaires, 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 de deux mois.

4°) Quiconque aurait à se plaindre de quoi ce soit relativement au bon ordre, à la tranquillité de l'ensemble immobilier et de façon générale à l'inobservation des prescriptions du présent règlement concernant la jouissance commune et privative, devra en faire part, par écrit au syndic, lequel en avisera, s'il y a lieu, l'assemblée la plus proche.

Les plaintes et suggestions verbales ou anonymes ne seront pas recevables.

CHAPITRES IV

- CHARGES -

Les charges incombant aux copropriétaires seront de trois catégories

1° - Les charges individuelles ;

2° - Les charges communes générales à tous les copropriétaires sans exception ;

3° - Et les charges communes spéciales aux copropriétaires des lots dépendant d'une même bande ou d'une même partie de bande ;

SECTION I

- CHARGES INDIVIDUELLES -

Chacun des copropriétaire sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des parties privatives qui lui appartiendront et, comme tel, tenu aux réparations, à l'entretien et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constituera sa propriété privative.

Toutefois, afin de maintenir l'harmonie extérieure de l'ensemble immobilier, la réfection des peintures des parties privatives (façades, fenêtres, loggias, balcons...), qui contribuerait à l'aspect général, devra être décidée par l'assemblée générale des copropriétaires et effectuée en même temps pour tout l'ensemble.

Chaque copropriétaire paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété ainsi que les impôts, taxes et contributions recouvrées par voie de rôle, et mis à son nom du fait de son droit de propriété.

Il acquittera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels ainsi que les redevances afférentes à toutes fournitures personnelles.

De même les charges afférentes aux jardins privatifs attenants aux maisons individuelles incomberont exclusivement aux propriétaires de celles-ci, en ce compris les impositions et taxes de toute nature relatives à ces jardins.

SECTION 2

- CHARGES COMMUNES -

A – Charges communes générales à tous les copropriétaires sans exception

1°) Définition

Les charges communes générales sont celles qui sont relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes générales de l'ensemble immobilier, telles que définies ci-dessus, ainsi que les charges afférentes aux éléments d'équipement communs.

Elles comprennent notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- d'abord les charges définies dans le cahier des charges de cession de terrains compris dans la Z.A.C. de La PREDINA et dans les statuts de l'Association Syndicale Libre ;

- ensuite :

a) Les frais d'entretien, de réfection, de remplacement des réseaux communs de distribution d'eau, de gaz et d'électricité, des réseaux d'égout et d'assainissement compris dans le réseau tertiaire jusqu'au branchement particulier à chaque maison ;

b) 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, compris dans le réseau tertiaire ;

c) Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures utiles en conséquence des dépenses susvisées, et notamment les frais d'éclairage, d'eau, d'arrosage, de produits d'entretien et de nettoyage, les frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères ;

d) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature contractées par le Syndic ;

e) Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune : honoraires de l'architecte de la copropriété, rémunération du Syndic, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires et du Conseil Syndical ; salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes et des éléments à usage commun ; ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations, les frais d'assurance contre les accidents du travail et avantages en nature y afférents.

2°) Répartition

Les charges communes générales à l'ensemble des copropriétaires seront réparties entre eux au prorata des tantièmes de sol indivis contenus dans les lots, tels que ces tantièmes sont indiqués dans l'état descriptif de division qui précède, sauf toutefois si un autre mode de répartition est prévu ou venait à être établi dans le cahier des charges des terrains de la Z.A.C. de La PREDINA, ou encore par l'Association Syndicale Libre de cette Z.A.C.

Notamment, les espaces boisés compris dans l'assiette foncière de la copropriété seront à la disposition de tous les occupants, à quelque titre que ce soit, d'un fonds quelconque compris dans le périmètre de la Z.A.C. ainsi qu'il est stipulé dans le cahier des charges ci-dessus énoncé. Les charges d'entretien de ces espaces boisés seront réparties par l'Association Syndicale Libre conformément à ses Statuts.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveront les charges générales par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteront seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

B - Charges communes spéciales aux copropriétaires des lots compris dans une même bande ou dans une même partie de bande

1°) Définition

Ces charges communes spéciales à certains copropriétaires seulement comprennent, sans que cette énumération soit limitative :

Les frais d'entretien et de réparation, grosses ou menues, afférents aux parties communes spéciales entre certains copropriétaires seulement, telles que ces parties sont définies ci-dessus pour les lots compris dans une même bande ou dans une même partie de bande.

2°) Répartition

Ces charges spéciales entre certains copropriétaires seront réparties entre eux conformément au tableau ci-après

TABLEAU de REPARTITION des CHARGES COMMUNES SPECIALES aux COPROPRIETAIRE dans une MEME BANDE		
Numéro du lot	Nature et situation	Charges communes spéciales aux copropriétaires dans une même bande
I	II	III
Bande 1		
1	réf.B1.4	20
2	réf.B1.4	20
3	réf.B1.4	20
4	réf.B1.4	20
5	réf.B1.4	20
		100/100
6	réf.B2.6	indépendant
Bande 2		
7	réf.B2.6	indépendant
8	réf.B1.5	50
9	réf.B1.5	50
		100/100
Bande 3		
10	réf.B1.5	30
11	réf.B1.5	30
12	réf.B1.5	30
		90/90
Bande 4		
13	réf.B1.4	25
14	réf.B1.4	25
15	réf.B1.4	25
16	réf.B1.4	25
		100/100
Bande 5		
17	réf.B2.6	indépendant
18	réf.B1.4	92
19	réf.B1.5	104
20	réf.B1.5	104
		300/300
21	réf.B2.6	indépendant
Bande 6		
22	réf.B2.5	indépendant
23	réf.B1.5	106
24	réf.B1.4	94
		200/200
Bande 7		
25	réf.B1.4	20
26	réf.B1.4	20
27	réf.B1.4	20
28	réf.B1.4	20
29	réf.B1.4	20
		100/100
Bande 8		
30	réf.B2.6	indépendant
31	réf.B1.5	103
32	réf.B1.5	103
33	réf.B1.4	91
34	réf.B1.5	103

		400/400
35	réf.B2.6	indépendant
	Bande 9	
36	réf.B2.5	indépendant
37	réf.B1.4	30
38	réf.B1.4	30
39	réf.B1.4	30
		90/90
	Bande 10	
40	réf.B1.4	97
41	réf.B1.4	97
42	réf.B1.5	109
43	réf.B1.4	97
		400/400
	Bande 11	
44	réf.B1.4	30
45	réf.B1.4	30
46	réf.B1.4	30
		90/90
	Bande 12	
47	réf.B2.5	indépendant
48	réf.B1.5	104
49	réf.B1.5	104
50	réf.B1.4	92
		300/300
51	réf.B2.6	indépendant
52	réf.B1.5	102
53	réf.B1.5	102
54	réf.B1.4	90
55	réf.B1.5	102
56	réf.B1.5	102
57	réf.B1.5	102
		600/600
	Bande 13	
58	réf.B1.4	92
59	réf.B1.5	104
60	réf.B1.5	104
		300/300
	Bande 14	
61	réf.B1.4	94
62	réf.B1.5	106
		200/200
63	réf.B2.6	indépendant
	Bande 15	
64	réf.B2.5	indépendant
65	réf.B1.4	25
66	réf.B1.4	25
67	réf.B1.4	25
68	réf.B1.4	25
		100/100
	Bande 16	
69	réf.B1.4	111
70	réf.B1.5	126
71	réf.B1.5	126
72	réf.B1.5	126
73	réf.B1.4	111
		600/600
	Bande 17	
74	réf.B2.5	indépendant
75	réf.B1.4	50

76	réf.B1.4	50 100/100
Bande 18		
77	réf.B1.4	94
78	réf.B1.4	94
79	réf.B1.5	106
80	réf.B1.5	106
400/400		
Bande 19		
81	réf.B1.4	96
82	réf.B1.5	108
83	réf.B1.4	96
300/300		
84	réf.B2.6	indépendant
Bande 20		
85	réf.B1.5	50
86	réf.B1.5	50
100/100		
87	réf.B2.5	indépendant
Bande 41		
88	réf.B2.5	91
89	réf.B2.6	109
200/200		
Bande 42		
90	réf.B2.6	indépendant
91	réf.B1.4	25
92	réf.B1.4	25
93	réf.B1.4	25
94	réf.B1.4	25
100/100		
Bande 43		
95	réf.B2.5	indépendant
96	réf.B1.5	106
97	réf.B1.4	94
98	réf.B1.5	106
99	réf.B1.4	94
400/40		
100	réf.B2.6	indépendant
Bande 44		
101	réf.B1.4	50
102	réf.B1.4	50
100/100		
103	réf.B2.5	indépendant
Bande 45		
104	réf.B2.5	indépendant
105	réf.B1.5	106
106	réf.B1.4	94
200/200		
Bande 51		
107	réf.B1.4	30
108	réf.B1.4	30
109	réf.B1.5	30
90/90		
110	réf.B2.5	indépendant
Bande 50		
111	réf.B2.6	indépendant
Bande 49		
112	réf.B1.4	50
113	réf.B1.4	50
100/100		

	Bande 23	
114	réf.A1.4	50
115	réf.A1.4	50
116	réf.A1.4	50
117	réf.A1.4	50
118	réf.A1.4	50
119	réf.A1.4	50
		300/300
	Bande 24	
120	réf.A1.5	112
121	réf.A1.5	112
122	réf.A1.5	112
123	réf.A1.5	112
124	réf.A1C.4	92
125	réf.A1C.4	92
126	réf.A1C.4	92
127	réf.A1C.4	92
128	réf.A1C.4	92
129	réf.A1C.4	92
		1000/1000
	Bande 25	
130	réf.A1.4	30
131	réf.A1.4	30
132	réf.A1.4	30
		90/90
	Bande 26	
133	réf.A1.5	123
134	réf.A1.5	123
135	réf.A1.5	123
136	réf.A1.5	123
137	réf.A1.4	108
		600/600
	Bande 27	
138	réf.A1.4	30
139	réf.A1.4	30
140	réf.A1.4	30
		90/90
	Bande 28	
141	réf.A1.5	154
142	réf.A1.5	154
143	réf.A1.5	154
144	réf.A1.5	154
145	réf.A1C.4	128
146	réf.A1C.4	128
147	réf.A1C.4	128
		1000/1000
	Bande 28	
148	réf.A1.5	137
149	réf.A1.5	137
150	réf.A1.4	121
151	réf.A1.4	121
152	réf.A1.4	121
153	réf.A1.4	121
154	réf.A1.4	121
155	réf.A1.4	121
		1000/1000
	Bande 30	
156	réf.A1.5	25
157	réf.A1.5	25
158	réf.A1.5	25
159	réf.A1.5	25

		100/100
	Bande 31	
160	réf.A1.5	180
161	réf.A1.5	180
162	réf.A1.4	160
163	réf.A1.4	160
164	réf.A1.4	160
165	réf.A1.4	160
		1000/1000
	Bande 32	
166	réf.A1C.4	50
167	réf.A1C.4	50
168	réf.A1C.4	50
169	réf.A1C.4	50
170	réf.A1C.4	50
171	réf.A1C.4	50
		300/300
	Bande 33	
172	réf.A1.5	180
173	réf.A1.5	180
174	réf.A1.4	160
175	réf.A1.4	160
176	réf.A1.4	160
177	réf.A1.4	160
		1000/1000
	Bande 34	
178	réf.A1.5	25
179	réf.A1.5	25
180	réf.A1.5	25
181	réf.A1.5	25
		100/100
	Bande 35	
182	réf.A1.5	135
183	réf.A1.5	135
184	réf.A1.5	135
185	réf.A1.5	135
186	réf.A1.4	120
187	réf.A1.4	120
188	réf.A1.4	120
		900/900
	Bande 36	
189	réf.A1C.4	97
190	réf.A1C.4	97
191	réf.A1.4	103
192	réf.A1.4	103
		400/400
	Bande 37	
193	réf.A1C.4	30
194	réf.A1C.4	30
195	réf.A1C.4	30
		90/90
	Bande 38	
196	réf.A1C.4	114
197	réf.A1C.4	114
198	réf.A1C.4	114
199	réf.A1C.4	114
200	réf.A1C.4	114
201	réf.A1C.4	114
202	réf.A1.6	158
203	réf.A1.6	158

		1000/1000
	Bande 21	
204	réf.A1.5	133
205	réf.A1.5	133
206	réf.A1.5	133
207	réf.A1.5	133
208	réf.A1.4	117
209	réf.A1.4	117
210	réf.A1.4	117
211	réf.A1.4	117
		1000/1000
	Bande 39	
212	réf.A1.5	50
213	réf.A1.5	50
		100/100
	Bande 40	
214	réf.A2.5	50
215	réf.A2.5	50
216	réf.A2.5	50
217	réf.A2.5	50
218	réf.A2.5	50
219	réf.A2.5	50
		300/300
	Bande 22	
220	réf.A2.5	10
221	réf.A2.5	10
222	réf.A2.5	10
223	réf.A2.5	10
224	réf.A2.5	10
225	réf.A2.5	10
226	réf.A2.5	10
227	réf.A2.5	10
228	réf.A2.5	10
229	réf.A2.5	10
		100/100
	Bande 44	
230	réf.A1C.4	50
231	réf.A1C.4	50
232	réf.A1C.4	50
233	réf.A1C.4	50
234	réf.A1C.4	50
235	réf.A1C.4	50
		300/300
	Bande 45	
236	réf.A1C.4	50
237	réf.A1C.4	50
		100/100
	Bande 46	
238	réf.A1.6	50
239	réf.A1.6	50
240	réf.A1.6	50
241	réf.A1.6	50
242	réf.A1.6	50
243	réf.A1.6	50
		300/300
	Bande 52	
244	réf.A1.5	25
245	réf.A1.5	25
246	réf.A1.5	25
247	réf.A1.5	25

		100/100
	Bande 50	
248	réf.A2.5	100
249	réf.A2.5	100
250	réf.A2.5	100
251	réf.A2.5	100
252	réf.A2.5	100
253	réf.A2.5	100
254	réf.A2.5	100
		700/700
	Bande 51	
255	réf.A1.6	50
256	réf.A1.6	50
		100/100
	Bande 53	
257	réf.A1C.4	96
258	réf.A1C.4	96
259	réf.A1.4	102
260	réf.A1.4	102
261	réf.A1.4	102
262	réf.A1.4	102
		600/600
	Bande 54	
263	réf.A1.4	118
264	réf.A1.4	118
265	réf.A1.4	118
266	réf.A1.4	118
267	réf.A1.5	132
268	réf.A1.5	132
269	réf.A1.5	132
270	réf.A1.5	132
		1000/1000
	Bande 55	
271	réf.A1.4	25
272	réf.A1.4	25
273	réf.A1.4	25
274	réf.A1.4	25
		100/100
	Bande 56	
275	réf.A1.4	104
276	réf.A1.4	104
277	réf.A1C.4	98
278	réf.A1C.4	98
279	réf.A1C.4	98
280	réf.A1C.4	98
		600/600
	Bande 57	
281	réf.A1.5	25
282	réf.A1.5	25
283	réf.A1.5	25
284	réf.A1.5	25
		100/100
	Bande 47	
285	réf.A1.4	25
286	réf.A1.4	25
287	réf.A1.4	25
288	réf.A1.4	25
		100/100
	Bande 48	
289	réf.A1C.4	148

290	réf.A1C.4	148
291	réf.A1.5	176
292	réf.A1.5	176
293	réf.A1.5	176
294	réf.A1.5	176
		1000/1000

SECTION 2

- REGLEMENT – PROVISIONS – FONDS de PREVOYANCE – GARANTIE -

I.- 1° Les copropriétaires verseront au syndic :

a) Une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera fixé par l'assemblée générale.

b) 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 .

En cours d'exercice, le syndic fera de nouveaux appels de fonds trimestriellement dans les conditions de l'article 35 du décret du 17 mars 1967.

Il produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé, dans les conditions de l'article 11 dudit décret.

2° Le syndic pourra exiger le versement de provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale, comme celles de procéder à la réalisation des travaux prévus aux chapitres III et IV de la loi du 10 Juillet 1965 ou en vue de faire face à des réparations ou des travaux importants (par exemple, la réfection d'un élément d'équipement).

Les conditions en seront fixées par l'assemblée.

Toutefois, en cas d'urgence, le syndic pourra demander une provision, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis de conseil syndical, s'il en existe un, dans les conditions de l'article 37 du décret précité.

Les provisions seront constituées compte tenu, s'il y a lieu, de la spécialisation des charges;

II.- 1° Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les retardataires devront payer un intérêt dans les conditions de l'article 36 du décret du 17 mars 1967.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

2° Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, 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 pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en oeuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considéré comme restées infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jour.

3° Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants droit.

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

4° Aucun propriétaire 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, ou de toute autre façon ; la présente disposition s'applique à toutes les charges générales et spéciales y compris celles entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs.

CHAPITRE V

OPERATIONS DIVERSES - MUTATIONS de PROPRIETE

INDIVISION - LOCATION

Chaque propriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et d'obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du 17 mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications faire au syndic.

SECTION I

- MUTATIONS de PROPRIETE

1° Opposabilité du règlement aux copropriétaires successifs

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

A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4, dernier alinéa du décret du 17 mars 1967.

2° Mutation entre vifs

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

L'acquéreur prendra notamment en charge, dans la proportion des droits cédés, les engagements contractés à l'égard des tiers, au nom des copropriétaires, et payables à terme.

A défaut de satisfaire aux conditions et formalités ci après exposées au II, le nouveau copropriétaire est solidairement et indivisiblement responsable avec le cédant vis-à-vis du syndicat des copropriétaires sans bénéfice de discussion, de toutes sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit, au jour de ladite mutation.

II - En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, l'avis de la mutation doit être donné au syndicat 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 syndicat peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'ensemble immobilier. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndicat ayant fait opposition dans ledit délai.

Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndicat, préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

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

3° Mutation par décès

I - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit, dans les deux mois du décès, doivent justifier au syndicat 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. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet évènement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

II - En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire reste tenu solidairement et indivisiblement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

III - 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 doit être notifié, sans délai au syndic dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

En toute hypothèse, le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit réel sur un lot est tenu de notifier au syndic, son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret susvisé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit, comme étant élu dans l'ensemble immobilier, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

SECTION 2

- INDIVISION - DEMEMBREMENT de la PROPRIETE

I - En cas d'indivision de la propriété d'un lot, pour quelque cause que ce soit, tous les propriétaires indivis seront solidairement et indivisiblement responsables vis-à-vis du syndicat des copropriétaires 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.

II - En cas de démembrement de la propriété, d'un lot, les nus-propriétaires et les usufruitiers seront solidairement et indivisiblement 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 ci-dessus au I de la présente section

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.

SECTION 3

- LOCATION -

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires ou occupants autorisés à quelque titre que ce soit. Il demeurera redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués ou faisant l'objet d'une autorisation d'occuper.

TROISIEME PARTIE

ADMINISTRATION

CHAPITRE I

SYNDICAT des COPROPRIETAIRES

SECTION I

- GENERALITES -

1. - La collectivité des copropriétaires de l'ensemble immobilier est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat

Le syndicat a pour objet la conservation de l'ensemble immobilier et l'administration des parties communes.

Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi du 10 Juillet 1965, de décret du 17 mars 1967 pris pour son application et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

2. - Il sera dénommé « Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier des 294 maisons individuelles Z.A.C. de la PREDINA - Première tranche ».

Il aura son siège dans l'ensemble immobilier. Il pourra être transféré en tout autre endroit de ladite commune sur simple décision du syndic.

3. - Le syndicat prendra naissance dès que les locaux composant l'ensemble immobilier appartiendront à, au moins, deux copropriétaires différents.

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

4. - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat seront prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ci exposées.

SECTION 2

- ASSEMBLEE des COPROPRIETAIRES -

1°) Droit de vote

Le syndicat sera réuni et organisé en assemblées composées par les propriétaires, dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes.

Toutefois lorsque la question débattue concernera les dépenses relatives aux parties de l'ensemble immobilier faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges pourront délibérer et voteront proportionnellement à leur participation auxdites charges.

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu ci-après sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 modifié de la loi du 10 Juillet 1965.

2°) Convocation des Assemblées

1. - Les propriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard six mois après la date à laquelle le quart des lots composant l'ensemble immobilier se trouvera appartenir à des copropriétaires différents et de toute façon, dans l'année de la création du syndicat.

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

2. - Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an. Faute par lui d'avoir convoqué pour le trente juin au plus tard l'assemblée générale annuelle ci-dessus prévue, celle-ci pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967

3. - En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite, soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

4. - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins quinze jours avant la réunion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à leur domicile réel ou élu, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967, le délai étant compté à partir de la date d'envoi. Les convocations pourront également, et dans les mêmes délais être remises aux propriétaires, contre récépissé ou émargement d'un état, ces formalités valant envoi de lettres recommandées.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation sur le territoire de la commune du lieu de situation de l'ensemble immobilier.

Les documents et renseignements visés à l'article II du décret du 17 mars 1967 sont, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Dans les six jours de l'envoi de la convocation, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical, s'il en existe un, pourront demander l'inscription à l'ordre du jour de questions complémentaires, dans les conditions prévues à l'article 10 du décret du 17 mars 1967.

Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des associés d'une société propriétaire de ces lots dans les conditions de l'article 23 de la loi du 10 Juillet 1965, la société sera membre du syndicat mais les convocations et notifications seront faites aux associés dans les conditions des articles 12 et 18 du décret précité.

5. - En cas de mutation de propriété tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu ci-dessus, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux assemblées générales, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Faute par eux de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

De même, en cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier, sauf indications contraires dûment notifiées au syndic.

3°) Tenue des assemblées

1. - Au début de chaque réunion, l'assemblée élit son président.

En cas de partage des voix, il est procédé à un second vote.

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

Mais, en aucun cas, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée, même s'ils sont copropriétaires.

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

Il est tenu une feuille de présence qui indique les nom, et domicile de chacun des membres de l'assemblée et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent, compte tenu des termes de la loi du 10 Juillet 1965 et du présent règlement.

Cette feuille est émargée par chacun des membres de l'assemblée 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 le requérant.

2. - Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par une simple lettre.

Mais chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 modifié de la loi du 10 Juillet 1965. Par ailleurs, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autres incapables participeront aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentations ci exposées s'appliqueront.

3. - Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 mars 1967.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, il mentionne les réserves éventuellement formulées.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits à la suite des 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.

4°) Décisions

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour dans la mesure où les convocations ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 et 11 du décret du 17 mars 1967.

A) Décisions ordinaires

1/ Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas expressément prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquelles il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

2/ Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée ayant voix délibérative au sujet de la résolution présentée

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

B) Décisions prises dans les conditions particulières de majorité

1°) Les copropriétaires par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, statueront sur les décisions concernant

a) Toutes délégations de pouvoirs visés à l'article 25-a de la loi du 10 Juillet 1965 et notamment celles de prendre l'une des décisions visées au paragraphe A ci-dessus, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du 17 mars 1967.

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais les travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier et conformes à la destination de celui-ci, le tout sous réserve du respect des dispositions du présent règlement;

c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical;

d) Les conditions auxquelles seront réalisés les actes de dispositions sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résulteront 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 de dispositions législatives ou réglementaires.

f) La modification de la répartition des charges entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives (telle par exemple la transformation de locaux d'habitation en locaux à usage professionnel).

2°) Les décisions précédentes ne pourront valablement être votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires (présents ou non à l'assemblée).

A défaut de décisions prises dans ces conditions de majorité, une nouvelle assemblée générale sera appelée à statuer dans les conditions prévues au paragraphe A ci-dessus

Sous réserve que l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à celui de la précédente, le délai de convocation peut être réduit à huit jours francs à partir de la date d'envoi et les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 n'ont pas à être renouvelées.

C) Décisions extraordinaires

1/ Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront

a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus.

b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance l'usage et l'administration des parties communes.

e) Décider de travaux comportant transformation, addition ou amélioration.

2/ Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les trois/quarts des voix.

5°) Dispositions diverses

1. - Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider:

- La modification des droits des copropriétaires dans les choses privées et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de disposition visés par la loi du 10 Juillet 1965.

- L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'ensemble immobilier.

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

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement des copropriétaires dont les charges se trouveraient augmentées, sauf dans les cas où cette faculté de modification serait reconnue au syndicat par la loi du 10 Juillet 1965.

2. - Les décisions concernant les questions posées par la destruction totale ou partielle des immeubles seront prises dans les conditions spéciales déterminées ci-après.

3. - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2 de la loi du 10 Juillet 1965, et 18 du décret du 17 mars 1967.

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 Juillet 1965.

CHAPITRE II

SYNDIC

SECTION I

- GENERALITES -

Le syndic sera le représentant du syndicat dans les actes civils, et en justice. Il assurera l'exécution des décisions des assemblées de copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera l'ensemble immobilier et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procèdera, pour le compte du syndicat, à l'engagement et au paiement des dépenses communes.

Le tout, en application du présent règlement, de la loi du 10 Juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 mars 1967.

SECTION 2

- DESIGNATION -

1. - Le syndic sera nommé et révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 qui fixera sa rémunération et déterminera la durée de ses fonctions, sans que celles-ci puisse être supérieure à trois ans, sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 mars 1967. Dans les mêmes conditions, il pourra être nommé ou révoqué un syndic suppléant.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

Les fonctions du syndic peuvent être assurées par toute personne physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention, trois mois au moins à l'avance.

Si les fonctions du syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur motif légitime, lui ouvrira un droit à indemnisation.

2. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires ci-dessus visée, la SCIC ayant son siège à PARIS, 4 place Raoul Dautry, bureau à Marseille 1 Allée Cervantès exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autre précision, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

3. - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic peut être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 mars 1967.

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions sont provisoirement exercés par le syndic suppléant, s'il en existe un, ou par le président du conseil syndical ; à défaut, un administrateur provisoire serait désigné 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.

SECTION 3

- POUVOIRS de GESTION et d ADMINISTRATION -

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propriété, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes à la conservation, la garde et l'administration.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après.

A) Entretien et travaux

1/ Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires.

Notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- Il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément, de fonctionnement et à leur réfection courante;

- Il engagera et congédiera le personnel nécessaire, ainsi qu'il est dit ci-après.

- Il passera de son propre chef, tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux choses communes, aux éléments d'équipement communs et au fonctionnement des services collectifs, et fera tous achats à cet effet, sous réserve, s'il y a lieu, du respect des dispositions de l'article 39, du décret du 17 mars 1967.

2/ Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire en cas d'urgence ou de nécessité, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer aussitôt l'assemblée générale ainsi que prévu à l'article 37 du décret du 17 mars 1967.

Cet accord préalable ne sera pas non plus nécessaire si ces grosses réparations sont décidées et entreprises dans le cadre de la gestion de l'Association Syndicale Libre de la Z.A.C. de la PREDINA.

3/ Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de son pouvoir propre, soit avec l'accord de l'assemblée. Ils devront laisser la disposition de leurs parties privées aux entrepreneurs et à leurs préposés, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux, conformément aux dispositions du présent règlement et des dispositions de l'article 31 de la loi du 10 Juillet 1965.

B) Administration et gestion

1 - Le syndic assurera la police des lieux et veillera à la tranquillité de l'ensemble immobilier et au fonctionnement de ses services, recrutera le personnel nécessaire, fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera suivant les usages locaux et les textes en vigueur. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires ainsi qu'il sera dit ci-après.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du présent règlement.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun deux.

Il tiendra les comptes et différents registres du syndicat. Il présentera annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de la situation de sa trésorerie et un rapport sur la gestion de l'administration de l'ensemble immobilier.

Il préparera un budget prévisionnel annuel.

Il détiendra les archives du syndicat.

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 mars 1967 et notamment de ses articles 32, 33 et 34.

Il aura pouvoir d'ouvrir un compte en banque ou un compte de chèques postaux au nom du syndicat, et il aura la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

Dans le cas où le syndic ne serait pas soumis aux dispositions du décret n° 65-226 du 25 mars 1965, les dispositions de l'article 38 du décret du 17 mars 1967 relatives à la conservation des sommes ou valeurs reçues au nom du syndicat devront être observées.

2 - Dans le cadre de son pouvoir général d'administration de l'ensemble immobilier, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge de référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'ensemble immobilier.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une ou plusieurs réglementations destinées à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, soumises à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposeront à tous les copropriétaires, et occupants de l'ensemble immobilier au même titre que le présent règlement de copropriété d'où ils procéderont.

SECTION 4

- POUVOIRS d' EXECUTION et de REPRESENTATION -

1/ Le syndic sera le représentant officiel du syndicat vis-à-vis des copropriétaires et des tiers, il représentera, de droit, la copropriété auprès de l'Association Syndicale Libre de la Z.A.C. de la PREDINA.

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Au besoin, il contraindra chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions notamment de l'article 19 de la loi du 10 Juillet 1965 et des articles 55 et 58 du décret du 17 mars 1967.

2/ Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de tous services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à l'ensemble immobilier et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

Il veillera au respect des règlement de police et d'hygiène et des décisions municipales.

3/ Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires :

a) En justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires ; il pourra notamment, conjointement ou non, avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'ensemble immobilier.

b) Dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la loi du 10 Juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même loi.

c) Pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes.

Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

4/ Conformément aux dispositions de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965, le syndic est seul responsable de sa gestion. Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

CHAPITRE III

CONSEIL SYNDICAL

SECTION 1

- DEFINITION NOMINATION FONCTIONNEMENT -

1 - Afin d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister celui-ci et de contrôler sa gestion, il sera constitué un conseil syndical dont les membres seront choisis parmi les copropriétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Toutefois, le syndic, son conjoint ou ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Le conseil sera composé de deux représentants pour chacun des îlots de copropriété;

2 - Les membres du conseil syndical seront élus pour trois ans par l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions particulières de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965.

Ils pourront être révoqués dans les mêmes conditions mais devront être remplacés sans délai.

Le conseil sera renouvelable en totalité à l'expiration de chaque période de trois ans. Les membres sortants seront toujours rééligibles.

Des membres suppléants pourront être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, celui-ci est remplacé par un membre suppléant dans le respect des principes de représentation du paragraphe 1 ci-dessus jusqu'à l'expiration du mandat du membre titulaire remplacé.

En cas de cessation définitive des fonctions d'un membre du conseil, à défaut de suppléant, son remplaçant sera désigné par l'assemblée des copropriétaires.

A défaut de désignation des membres du conseil syndical dans les conditions prévues par le présent règlement, celle-ci pourra avoir lieu par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 48 du décret du 17 mars 1967.

Dans tous les cas, le conseil syndical ne sera plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

3/ Le conseil syndical, à la majorité de ses membres élira un président pour la durée qu'il fixera. A défaut le président restera en fonction pour la durée de son mandat de membre du conseil, sauf révocation dans les mêmes conditions de majorité.

Le conseil se réunira au moins une fois tous les six mois à la demande du président ; il pourra se réunir en outre, à toute époque, à la demande de l'un quelconque de ses membres ou du syndic.

Les convocations seront adressées par lettre missive ordinaire ou par émargement d'un état ; elles contiendront l'ordre du jour sommaire de la réunion projetée ; copie en sera adressée au syndic dans les mêmes formes. Le syndic pourra toujours s'il le désire, assister aux réunions du conseil avec voix consultative.

Les décisions du conseil syndical seront prises à la simple majorité des votants à condition que la moitié au moins de ses membres soient présents.

Les délibérations du conseil syndical seront constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres du conseil syndical ayant assisté à la réunion.

A leur demande, le président du conseil syndical délivrera, à tous copropriétaires et au syndic, copie du procès-verbal de toutes délibérations prises par le conseil syndical.

4/ Les fonctions de président et de membres du conseil syndical ne donneront pas lieu à rémunération.

Toutefois, les débours exposés par les membres du conseil et par le président dans l'exercice de leurs fonctions, telles que définies au présent règlement, leur seront, sur justification, remboursés par le syndicat.

Les frais nécessités par le fonctionnement du conseil syndical ainsi que les honoraires des techniciens dont il se ferait assister constitueront les dépenses d'administration payées par le syndic, sur indication du président du conseil syndical, dans les limites du budget prévisionnel voté à ce titre par l'assemblée des copropriétaires.

SECTION 2

- ATTRIBUTIONS -

1/ Le conseil syndical sera un organisme purement consultatif sur toutes les questions concernant l'administration de l'immobilier. Il assistera le syndic.

Indépendamment de celles dont il se saisira de sa propre initiative, il sera saisi des que qui lui seront soumises par un ou plusieurs copropriétaires ou le syndic. Ce dernier restera libre de ne pas suivre l'avis qui lui sera donné par le conseil, dont l'institution ne portera aucune restriction à ses pouvoirs.

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

3/ Un ou plusieurs membres du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, pourront prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, après lui en avoir donné préalablement 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 syndical pourra, dans l'exécution de ses attributions, se faire assister par tout technicien de son choix.

4/ Le conseil syndical pourra recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 25a de la loi du 10 Juillet 1965 et à l'article 21 du décret du 17 mars 1967.

5/ Le conseil pourra présenter chaque année à l'assemblée générale un rapport sur les avis qu'il aura donnés au syndic et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. A cet effet, le syndic devra lui fournir des éléments nécessaires et suffisants quinze jours au moins avant ladite assemblée.

Le conseil rendra compte, en outre, de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui confier.

CHAPITRE IV

SYNDICATS SECONDAIRES

Les copropriétaires dont les lots composent l'un des cinq îlots de copropriété, tels que définis dans l'état descriptif de division ci-dessus, pourront réunis en assemblée spéciale, décider, dans les conditions de majorité prévues à l'article 2 de la loi du 10 Juillet 1965, la constitution entre eux d'un syndicat secondaire, le tout dans les conditions de l'article 27 de ladite loi.

Chaque syndicat secondaire aura pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration des parties communes concernant l'îlot considéré, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du présent règlement de copropriété. Il sera doté de la personnalité civile et fonctionnera dans les conditions prévues par la loi.

CHAPITRE V

SERVICE de l'ENSEMBLE IMMOBILIER

1/ En vertu de ses pouvoirs relatifs à l'administration générale de l'ensemble immobilier, le syndic pourvoira à l'entretien et au bon fonctionnement des services collectifs et éléments d'équipement communs ainsi qu'à l'entretien en parfait état de propreté des différentes parties communes.

2/ Le syndic fixera les conditions du travail du personnel du syndicat.

3/ Le personnel du syndicat ne pourra recevoir d'ordres directement des copropriétaires ou des occupants, mais seulement du syndic.

Pour tous services particuliers, étrangers à l'intérêt collectif, qui seraient demandés par l'un des copropriétaires, le personnel sera considéré comme mandataire direct de celui-ci, sans que la responsabilité du syndicat ou du syndic puisse en rien être recherchée.

QUATRIEME PARTIE

DISPOSITIONS DIVERSES

CHAPITRE I

RISQUES CIVILS ASSURANCES

1°) La responsabilité du fait de l'ensemble immobilier, de ses installations et de ses dépendances constituant des parties communes, ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera aux copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans la copropriété des parties communes.

Toutefois, si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est expressément spécifié et convenu qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie les copropriétaires sont réputés entretenir de simples rapports de voisinage et sont considérés comme des tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter expressément les compagnies d'assurances.

2°) Le syndicat, en ce qui concerne les parties communes, sera assuré notamment contre les risques suivants :

a) L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par le gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupants.

b) Le recours des voisins et le recours des locataires.

c) La responsabilité civile pour dommages causés par le fonctionnement des éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

3°) En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices contractées au nom du syndicat seront encaissées par le syndic.

CHAPITRE II

MODIFICATIONS – RECONSTRUCTION

Afin que soit respectée l'harmonie de l'ensemble, il est formellement interdit à tout copropriétaire, sans l'autorisation préalable de l'Association Syndicale Libre de la Z.A.C. de la PREDINA, statuant à la majorité simple :

1- d'apporter des modifications au gros oeuvre ou à l'aspect extérieur des constructions

2- d'édifier aucune construction complémentaire ou additionnelle, de caractère provisoire ou définitif, même s'il y était autorisé par l'Administration compétente.

Pour cette raison, en cas de destruction totale ou partielle de la construction existante, les copropriétaires devront s'ils décident de réparer ou de reconstruire, le faire « à l'identique » et sans apporter à l'aspect extérieur initial aucune modification sauf autorisation préalable de l'Association Syndicale Libre de la Z.A.C. de la PREDINA.

En cas de destruction totale ou partielle, s'appliqueront les dispositions du Chapitre IV de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 (articles 38, 39, 40 et 41)

CHAPITRE III

LITIGES et DISPOSITIONS DIVERSES

I - Litiges

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts les actions personnelles nées de l'application du statut de la copropriété fixé par la loi du 10 Juillet 1965, entre des copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

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

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 Juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du code de procédure civile.

II - Inexécution des clauses et conditions du règlement

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes, pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages intérêts ou astreintes, sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

III - Domicile

Domicile est élu de plein droit dans l'ensemble immobilier pour chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967.

DONT ACTE en quatre vingt huit pages contenant règlement de copropriété des
« Hameaux de la Prédina »

Fait et passé MARSEILLE, Parc du Roy d'Espagne

1 Allée Cervantès

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE QUINZE

Le dix sept avril

Et lecture faite, le comparant ès-qualités, a signé avec le notaire.

Ont signé André de BONA et Germain BANON, ce dernier notaire.