

-- DOMAINE DE LA COUDOULIERE --



ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE

de l'ensemble immobilier " LE LUBERON I "

29 Février 1980

Maitre Anne CHAMPAGNE DE
LABRIOLLE épouse DE LATTRE Notaire
associé - Membre de la Société Civile
Professionnelle "T. de POULPIQUET
de BRESKANVEL - J. BENNE - J.C. FRESCHET
A. CHAMPAGNE DE LABRIOLLE épouse DE LATTE
H. FENASSE - J.M. DUPONT - A.L. SAVARE"
titulaire de l'Office Notarial dont le
siège est à NICE, 31, Avenue Jean Médecin
a reçu le présent acte authentique.

En conséquence,

- A COMPARU :

Monsieur XXX, Adminis-trateur de
Sociétés, demeurant à NICE
5, Promenade des Anglais,

AGISSANT au nom et pour le compte
de la Société dénommée "SOCIETE CIVILE
IMMOBILIERE DE LA COUDOULIERE" Société
Civile régie par les articles 1832 et
suivants du Code Civil, et l'article
239 ter du Code Général des Impôts
au capital de UN MILLION DE FRANCS,
ayant son siège social à TOULOU (Var)
"Cap Brun" Manoir de la Calade -

Ladite Société constituée aux
termes d'un acte reçu par Maître PERRAUD
Notaire à MARSEILLE le 29 DECEMBRE 1969,

Lesdits statuts modifiés par
délibérations des associés des 23 OC-
TOBRE 1978, 18 JUIN 1979 et 10 JUILLET
1979,

Une expédition des
statuts et des copies certifiées
conformes des procès verbaux
des Assemblées Modificatives
desdits statuts ont été déposées
aux présentes minutes ce jour.

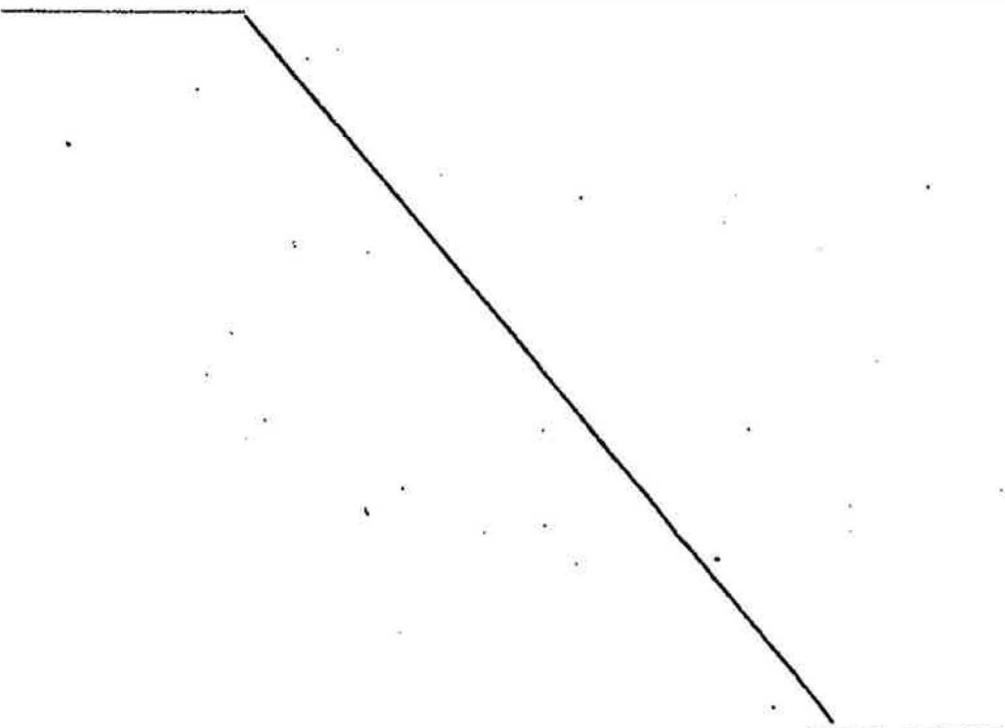
OBSERVATION FAITE que
depuis la constitution de la Société
il n'a été apporté aucune modification
à sa forme juridique et à sa dénomi-
nation mais que son siège social
initialement fixé à MARSEILLE 4, Plac
Félix Baret a été transféré à son
adresse actuelle en vertu d'une
délibération des associés du 23 OC-
TOBRE 1978 publié au Premier Bureau
des Hypothèques de TOULON le 16 OC-
TOBRE 1979 volume 3863 numéro 16

En sa qualité de Président du Conseil d'Administration de la Société dénommée "SOCIETE DE GESTION ET DE PROMOTION IMMOBILIERE" en abrégé "S.O.G.E.P.R.O." Société Anonyme au capital de 1.530.000 F ayant son siège social à NICE, 54, rue Arson, immatriculée au RCS DE NICE sous le numéro B 964 803 795,

- Comme étant la Société SOGEPRO gérante unique de la S.C.I. DE LA COUDOULIERE, fonctions auxquelles elle a été nommée par délibération des associés du 10 JUILLET 1979 du procès verbal de laquelle une copie certifiée conforme a été déposée aux présentes minutes ce jour.

- Et comme ayant la Société SOGEPRO, tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la délibération du 10 JUILLET 1979 précitée et de l'article 12 des statuts dans la rédaction qui lui a été donnée par cette dernière délibération.

OBSERVATION FAITE que Monsieur XXX a été nommé Administrateur de la Société SOGEPRO aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire du 29 NOVEMBRE 1976 et désigné comme Président du Conseil d'Administration par délibération dudit Conseil du 29 NOVEMBRE 1976.



LEQUEL a établi ainsi qu'il suit le règlement de copropriété et l'état descriptif de division du tènement immobilier dénommé "LE LUBERON I" dépendant du DOMAINE DE LA COUDOULIERE sis à SIX FOURS (Var)

/- OBSERVATIONS PRELIMINAIRES -/

1. - Identification de l'assiette foncière de l'ensemble Immobilier "LE LUBERON I" -

Le présent règlement de copropriété - Etat descriptif de division s'applique à l'ensemble immobilier dénommé "LE LUBERON I" devant être édifié dans la parcelle privative cadastrée section AV numéro 470 pour un hectare quarante ares (1 ha. 40 a.)----- dépendant du DOMAINE DE LA COUDOULIERE sis à SIX FOURS (Var).

Ladite parcelle privative formant l'assiette foncière du permis de construire délivré par arrêté de Monsieur le Préfet du VAR du 1er FEVRIER 1979 au bénéfice de la SOCIETE.

2. - Identification de l'assiette foncière du DOMAINE DE LA COUDOULIERE dont dépend "LE LUBERON I" -

1. - La SOCIETE s'est notamment rendue propriétaire en vertu d'un acte reçu par Me PERRAUD - Notaire à MARSEILLE le 29 DECEMBRE 1969 publié au Premier Bureau des Hypothèques de TOULON le 20 FEVRIER 1970 volume 64 numéro 5,

D'un terrain repris au cadastre rénové de la Commune de SIX FOURS (Var) Quartier de la Coudoulière sous les références ci après :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance	
AV	138	Les Basses Plain- nes	18 a. 30 ca.	
	140	"	71 a. 60 ca.	
	155	"	69 a. 40 ca.	
	156	La Coudoulière	7 a. 20 ca.	
	157	"	50 a. 90 ca.	
	158	"	12 ha 01 a. 91 ca.	
	159	"	17 ca.	
	160	"	2 ha 64 a. 10 ca.	
	161	"	22 a. 45 ca.	
	162	"	1 a. 72 ca.	
	163	"	2 a. 45 ca.	
	165	"	15 a. 10 ca.	
	167	"	65 ca.	
	168	"	1 ha 58 a. 40 ca.	
	169	"	2 ha 49 a. 00 ca.	
	170	"	3 a. 05 ca.	
	171	"	3 a. 25 ca.	
	305	"	13 a. 29 ca.	
	AW	1	La Font de Fillol	1 ha 87 a. 70 ca.
		2	"	9 a. 20 ca.
3		"	9 a. 36 ca.	
321		Le Rayolet	75 ca.	
322		La Coudoulière	1 ha 87 a. 20 ca.	
323		"	6 ha 05 a. 30 ca.	
324		"	3 ha 32 a. 90 ca.	
325		"	71 a. 00 ca.	
326		"	5 a. 10 ca.	
327		"	13 a. 50 ca.	
AW	328	La Coudoulière	36 a. 80 ca.	
	329	"	24 a. 19 ca.	
	330	"	12 ha 67 a. 10 ca.	
	331	"	10 a. 80 ca.	
	332	"	23 a. 00 ca.	
	333	"	15 a. 10 ca.	
	334	"	13 a. 10 ca.	
	335	"	4 a. 20 ca.	
	336	"	15 a. 00 ca.	
	337	"	15 a. 30 ca.	
	338	"	16 a. 80 ca.	
	339	"	14 a. 40 ca.	
	340	"	35 a. 30 ca.	
	341	"	14 ca.	
	342	"	24 a. 60 ca.	
	369	"	12 a. 20 ca.	
	343	"	69 a. 50 ca.	
	344	"	54 a. 40 ca.	
	345	"	13 a. 40 ca.	
	346	"	65 a. 90 ca.	
	348	"	16 a. 40 ca.	
			53 ha 22 a. 58 ca.	

A la suite d'un document d'arpentage établi par Monsieur H. PAUL Géomètre D.P.L.G. à LA VALETTE (Var) "La Coupiane Bâtiment 54, le 11 FEVRIER 1980," et qui sera publié en même temps que les présentes,

Les parcelles cadastrées sous les références suivantes :

- Section AV numéro 168 pour douze hectares un are quatre vingt onze centiares ci 12 ha. 01 a. 91 c
- Section AV numéro 160 pour deux hectares soixante quatre ares dix centiares, ci 2 ha. 64 a. 10 c
- Section AV numéro 168 pour un hectare cinquante huit ares quarante centiares, ci 1 ha. 58 a. 40 c
- soit pour une contenance totale de : 16 ha. 24 a. 41 c

Ont été annulées pour être remplacées par celles dont les références suivent :

- Section AV numéro 470 pour un hectare quarante ares ci' 1 ha. 40 a. 00 c
- Section AV numéro 469 pour quatorze hectares quatre vingt quatre ares quarante et un centiares, ci 14 ha. 84 a. 41 c
- Soit pour une contenance totale de 16 ha. 24 a. 41 c
=====

Le numéro 470 est réservé au HAMEAU LE LURERON
Le numéro 469 identifie le surplus du
DOMAINE DE LA COUDOULIERE

2. - Le terrain ainsi identifié au paragraphe 1 qui précède forme l'assiette foncière du DOMAINE DE LA COUDOULIERE dont dépend LE LUBERON I, mais cela sans préjudice de la distraction de certaines parcelles de cette assiette foncière ou de l'incorporation de nouvelles parcelles dans les conditions prévues à l'article 1.3. du CAHIER DES CHARGES GENERAL dont il va être ci après question.

3. - Origine de propriété et rappel de servitudes de droit privé -

L'origine de propriété du DOMAINE DE LA COUDOULIERE et les servitudes de droit privé pouvant l'intéresser lors de son acquisition par la SOCIETE sont ainsi relatées dans le CAHIER DES CHARGES GENERAL du DOMAINE ci après visé :

ARTICLE 4 - Origine de propriété -

" 4.1.- Du Chef de la SOCIETE -

" Le tènement formant l'assiette foncière du
" Domaine de la Coudoulière a été acquis par la
" SOCIETE

" Aux termes d'un acte reçu par Maître
" PERRAUD, Notaire à MARSEILLE le 29 DECEMBRE
" 1969

" De la Société Anonyme "ROMAIN-BOYER" au
" capital de 2.560.000 F ayant son siège
" social à MARSEILLE 4, Place Félix Baret
" immatriculée au Registre du Commerce et
" des Sociétés de MARSEILLE sous le numéro
" 57 B 350

" Moyennant un prix converti en l'obligation
" pour la société acquéreur de livrer une
" certaine surface de locaux à édifier sur le
" terrain acquis.

" Réserve a été faite à l'acte du privilège
" de vendeur et de l'action résolutoire.

" L'acte a été publié au Bureau des Hypothèques de TOULON le 20 FEVRIER 1970 volume 64 numéro 5 avec inscription de privilège de vendeur du même jour volume 6 numéro 33

" L'Etat délivré sur la formalité du chef
" de la Société ROMAIN BOYER est demeuré annexé
" à un acte reçu aux présentes minutes ce jour.

- Par acte reçu par Maître DIGNE - Notaire associé à MARSEILLE le 9 JUILLET 1979, publié au Premier Bureau des Hypothèques de TOULON le 16 AOUT 1979 volume 3863 numéro 17 -
Il a été procédé à une modification des clauses de la convention de dation réservée à l'acte sus analysé du 29 DECEMBRE 1969
Aux termes dudit acte il a été notamment stipulé ce qui suit :

" Le règlement des indemnités dues à la société ROMAIN BOYER sera garanti par un aval bancaire pour un montant approprié, compte tenu des dispositions qui précèdent.

" En outre, l'opération de construction bénéficiera de la garantie de bonne fin applicable en matière de ventes en l'état futur d'achèvement en vertu du décret numéro 67-1166 du 22 DECEMBRE 1967.

" En considération de l'aval bancaire ainsi donné, la réserve de l'action résolutoire sera supprimée et mainlevée sera donnée de l'inscription du privilège de vendeur."

Par acte sous seing privé en date à PARIS du 9 JUILLET 1979 et à NICE du 10 JUILLET 1979, la BANQUE WORMS s'est constituée caution solidaire de la S.C.I. DE LA COUDOULIERE envers la Société ROMAIN BOYER pour toutes sommes qui pourraient être dues à cette dernière en vertu des actes sus visés reçus par Maître PERRAUD le 29 DECEMBRE 1969 et par Maître DIGNE le 9 JUILLET 1979 ; Cet acte a été enregistré à la Recette des Impôts de NICE GAMBETTA le 21 FEVRIER 1980 Bordereau 116 N° 1

En l'état de ce cautionnement la Société ROMAIN BOYER, suivant acte reçu par Maître DIGNE le 25 FEVRIER 1980 :

- A renoncé à l'action résolutoire qu'elle s'était réservée dans les actes des 29 DECEMBRE 1969 et 9 JUILLET 1979

- Et s'est engagée tant vis à vis de la S.C.I. DE LA COUDOULIERE que des ayants cause de celle-ci à ne pas renouveler l'inscription de privilège de vendeur sus visée prise le 28 FEVRIER 1970

volume 6 numéro 33 et se périssant le 20 FEVRIER 1980

§ 4.2. - Origine de propriété antérieure -

L'immeuble ainsi vendu appartenait à la Société "ROMAIN BOYER" par suite des acquisitions qu'elle a réalisées alors qu'elle se dénommait "Société des Tuileries ROMAIN BOYER" et qui sont visées à l'acte précité

du 29 DECEMBRE 1969 dont copie en ce qui concerne l'origine de propriété est demeuré annexé à l'acte reçu ce jour aux présentes minutes contenant le CAHIER DES CHARGES GENERAL et les statuts de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU DOMAINE DE LA COUDOULIERE

"ARTICLE 5 - Rappel de servitudes de droit privé -

" Dans l'acte d'acquisition de la SOCIETE reçu par Maître PERRAUD le 29 DECEMBRE 1969 et sus analysé,

" Il a été rapporté ce qui suit au titre des servitudes :

" A ce sujet, la société venderesse, par le fait de son représentant, déclare que les immeubles présentement vendus ne sont grevés d'aucune autre servitude que celles résultant :

" - De la loi,
" - De tous titres anciens et notamment des stipulations contenues :

" 1°/ - Dans l'acte sus énoncé reçu par Me AUDIBERT le trente mai mil neuf cent contenant vente par les époux DECUGIS à la Société des Tuileries ROMAIN-BOYER et ci après littéralement transcrites :

" La Société des Tuileries donne à Monsieur DECUGIS pour lui, les siens et successeurs un droit de passage avec bêtes et voitures sur le chemin qui reliera la propriété lui restant à la Route Communale de la Coudoulière."

" Si par suite de modification que la société se propose d'apporter à ladite route Communale le tracé actuel du chemin particulier venait à être modifié Monsieur DECUGIS déclare renoncer entièrement à toute réclamation s'engageant à ne jamais rechercher ladite société soit pour le tracé qu'elle pourrait faire soit pour l'état d'entretien dudit chemin."

" 2°/ - Dans l'acte sus énoncé reçu par Me BARBAROUX Notaire à SIX FOURS le onze avril mil neuf cent vingt et un contenant vente par les époux BREST à la Société des Tuileries et ci après littéralement transcrites :

" A ce sujet les vendeurs déclarent qu'ils n'ont personnellement créé aucune servitude et qu'à leur connaissance ils n'en connaissent pas d'autre que le passage dont ils sont propriétaires pour aller de la terre au chemin public."

" Les parties déclarent ici et reconnaissent que les servitudes dont s'agit se trouvent actuellement sans objet les parcelles de terrain auxquelles elles profitaient étant devenues la propriété de la société venderesse et se trouvent comprises dans la présente vente

4. - Statut de droit administratif du DOMAINE DE LA COUDOULIERE -

Le DOMAINE DE LA COUDOULIERE est situé dans le périmètre d'une Zone d'Aménagement Concerté.

Le statut administratif de cette zone est ainsi rappelé au CAHIER DES CHARGES GENERAL du DOMAINE ci après visé :

" ARTICLE 2 - Statut de droit Administratif du Domaine de la Coudoulière -

" Le Domaine de la Coudoulière est situé dans le périmètre d'une ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ.

" Le statut administratif de cette zone est défini par les actes et conventions qui vont être ci après analysés.

" 2.1. - Placement du Domaine sous le régime des Z.A.C.

" 2.1.1. - Acte de création de la Z.A.C. -

" Par Arrêté du 2 MARS 1971 modifié par un autre arrêté du 3 JUIN 1976,

" Monsieur le Préfet du VAR a créé sur le Territoire de la Commune de SIX FOURS, une Zone d'Aménagement Concerté dite "ZAC de la COUDOULIERE" et déterminé son périmètre.

" A l'intérieur de ce périmètre est compris le terrain désigné à l'article 1 des présentes appartenant à la Société.

" L'Arrêté de création prévoit que l'aménagement et l'équipement de la Zone seront confiés à une personne publique ou privée selon les stipulations d'une convention.

" 2.1.2. - Acte de réalisation de la Z.A.C. -

" Par Arrêté du 22 DECEMBRE 1978,

" Monsieur le Préfet du Var a approuvé, après enquête publique :

" - Le plan d'aménagement de la Zone (P.A.Z.) et le règlement accompagnant ce plan.

" - Le programme des équipements publics de la Zone.

" Le territoire compris dans les limites de la Z.A.C. est divisé par le P.A.Z. en cinq zones comprenant un ou plusieurs secteurs

- " - Zone A d'extension urbaine à caractère
" Résidentiel devant comprendre :
" - de petits collectifs dans les
" secteurs A1 - A2 - A3 - A4 -
" A5 - A6 - A7
" - des logements sociaux ou une
" maison de retraite dans le sec-
" teur A8 -
" - Dans le secteur A4, l'annexe
" Mairie et des bureaux Administra-
" tifs
- " - Zone B - réservée à l'implantation de mai-
" sons individuelles (un seul secteur)
- " - Zone C - réservée aux équipements de loisirs
" avec un secteur C1 comportant un
" centre de loisirs avec club house
" (Tranche "a") et des logements à
" vocation hôtelière ou saisonnière
" (Tranche "b") -
- " - Zone D réservée aux espaces verts publics
" aménagés ou protégés.
- " - Zone E réservée aux équipements publics
" comprenant :
" Secteur E1 Réservation publique
" Secteur E2 Sports
" Secteur E3 Groupe scolaire
" Section E4 C.E.S.
" Secteur E5 Réservation espace
" public du parking public

" L'assiette actuelle du
" Domaine régi par le présent Cahier
" des Charges se trouve comprise à
" l'intérieur des Zones A - B et C

" Le P.A.Z. défini notamment les aires
" constructibles dans lesquelles doivent être im-
" plantées les constructions.

" Le Règlement fixe, conformément à l'article
" R 311-10-3 du Code de l'Urbanisme, les règles
" applicables aux terrains situés dans le périmè-
" tre de la ZAC et notamment pour chaque secteur
" (ou îlot) :

- " - La nature des constructions autorisées
- " - Les conditions d'implantation des
" constructions
- " - Les surfaces de planchers développées
" hors oeuvre
" dont la construction est autorisée sur
" l'ensemble de l'îlot en fonction, le cas
" échéant, de la nature et de l'affectation
" future des bâtiments.

" Les surfaces constructibles hors oeuvre sont
 " fixées pour les trois zones A - B et C de la
 " manière suivante :

" - ZONE A -

" - Surface totale constructible :
 " 108.800 M2 hors oeuvre pour l'habitation
 " les commerces (dont 1.000 M2 hors oeuvre pour
 " les commerces).
 " 4.000 M2 hors oeuvre pour les construc-
 " tions à usage social.

" - Répartition de cette surface entre les
 " secteurs de la Zone :

" - Secteur A1 - 19.800 M2 H.O.
 " - Secteur A2 - 7.600 M2 H.O.
 " - Secteur A3 - 1.800 M2 H.O.
 " - Secteur A4 - 22.500 M2 H.O. (commerces compris
 " - Secteur A5 - 27.000 M2 H.O.
 " - Secteur A6 - 23.700 M2 H.O.
 " - Secteur A7 - 6.400 M2 H.O.
 " - Secteur A8 - 4.000 M2 H.O. (de construction
 " à usage social).

" - ZONE B -

" - Surface totale constructible
 " 2.130 M2 H.O. en quatorze unités d'habita-
 " tion.

" - ZONE C -

" - Surface totale constructible
 " 1.620 M2 H.O.

" 2. 2.- Convention de réalisation de la ZAC -

" Par convention du 27 DECEMBRE 1978 approuvée
 " par Arrêté de Monsieur le Préfet du Var du
 " même jour,
 " La Commune de SIX FOURS, avec la participation
 " du Département, a confié à la S.C.I. LA
 " COUDOULIERE l'aménagement et l'équipement
 " de la Zone d'Aménagement Concerté de la
 " Coudoulière.

" Cette convention stipule notamment ce qui
 " suit :

" " La SCI La Coudoulière pourra construire
 " " elle-même sur tout ou partie des terrains
 " " qu'elle aura aménagés et équipés Elle pourra
 " " également les céder en partie ou en totalité
 " " à d'autres constructeurs notamment par
 " " vente ou bail à la construction."

" Cette convention définit les équipements publics d'in-
" frastructure et de superstructure à la
" charge de la S.C.I. La Coudoulière et ceux
" pris en charge par la Commune de SIX FOURS
" et par le Département. Les équipements à
" remettre à la Commune par la S.C.I. La
" Coudoulière, les cessions gratuites de
" terrain à consentir à la collectivité, les
" conditions de réalisation et de financement
" des ouvrages, les garanties d'achèvement et
" de financement à fournir par la S.C.I. La
" Coudoulière, les sanctions assortissant
" l'exécution de ses clauses.

" La Convention prévoit que les constructions
" d'immeubles privatifs (appelés à être régis
" par le présent cahier des charges, par opposi-
" tion aux bâtiments administratifs) seront répar-
" ties sur trois tranches principales, les Zones
" A pouvant être elles-mêmes subdivisées en Douze
" Tranches de réalisation ce qui fait au total
" quatorze tranches de réalisation en tenant
" compte des Zones B et C1.

" Néanmoins conformément au règlement de la ZAC
" le nombre de mètres carrés hors oeuvre construc-
" tibles reste fixé par secteur de Zone suivant
" les prescriptions ci-dessus rappelées dudit
" règlement et non par Tranche d'exécution ; la
" somme des M2 prévue dans les différentes tranches
" d'un même secteur de Zone (ou d'une zone, dans
" les cas où le secteur se confond avec la zone),
" ne pouvant être supérieure au nombre total de
" M2 assigné à ce secteur.

" Le total des M2 H.O. de plancher correspondant à
" l'ensemble des bâtiments privatifs pouvant être
" édifiés dans l'emprise du DOMAINE régi par le
" présent cahier des charges à l'intérieur de la
" ZAC, à la Mairie annexe et aux autres locaux
" administratifs de la Zone A, est de 112.550 M2
" suivant la répartition donnée dans le tableau
" figurant à l'annexe 2.1. de la convention de ZAC
" et ci après reproduit (tableau dans lequel les
" secteurs de Zone sont identifiés à la rubrique
" "Zones" par un chiffre accolé à la lettre iden-
" fiant la zone dont ils dépendent).

Tranches	Zones	Nombre M2 hors oeuvre	Total par Tranches
1	A1	19.800	43.920
	A4	22.500	
	C1	1.620	
2	A2	7.600	38.530
	A3	1.800	
	B	2.130	
	A5	27.000	
3	A6	23.700	30.100
	A7	6.400	
			112.550

Observation faite que les bâtiment administratifs sont compris dans la Zone A 4 pour 450 M2 H.O. ce qui laisse une surface de plancher H.O. de 112.100 M2 pour l'ensemble des bâtiments régis par le présent Cahier des Charges.

L'annexe 2.1. sus visée de la Convention de ZAC prévoit que les Zones A peuvent être elles-mêmes subdivisées en tranches de réalisation suivant le découpage ci-après (sans préjudice de la fixation du nombre de M2 constructible par secteur de zone et non par tranches de réalisation ainsi qu'il est rappelé ci-dessus :

- Zone A.1.a
- Zone A.1.b
- Zone A.1.c
- Zone A.2.
- Zone A.3.
- Zone A.4.a
- Zone A.4.b
- Zone A.5.a
- Zone A.5.b
- Zone A.6.a
- Zone A.6.b.
- Zone A.7.

La convention a été conclue sous la condition suspensive de l'octroi des garanties financières ci après :

Article 12

La SCI LA Coudoulière devra (avant les premières cessions de terrain ou avant l'achèvement des fondations des premiers bâtiments d'une tranche) avoir conclu avec l'une des personnes morales visées à l'article 13 une convention garantissant :
- l'achèvement des équipements prévus à l'article 8 pour cette tranche

5. - Statut de droit privé du DOMAINE DE LA COUDOULIERE

Les convention et règlement visés à l'article 4 qui précède sont des actes de droit administratif fixant les règles des relations de la Commune de SIX FOURS, collectivité publique, et, d'autre part, de la SOCIETE, personne morale de droit privé et des ayants-droit de celle-ci.

Le statut de droit privé du DOMAINE, c'est à dire les règles des relations de la SOCIETE et des futurs propriétaires et occupants du DOMAINE DE LA COUDOULIERE de même que desdits propriétaires et occupants entre eux est fixé dans un acte reçu aux présentes minutes de jour ----- contenant établissement :

- Du Cahier des Charges du DOMAINE dit CAHIER DES CHARGES GENERAL DU DOMAINE DE LA COUDOULIERE.

- Des statuts d'une Association Syndicale Libre dite "ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE GENERALE du DOMAINE DE LA COUDOULIERE".

les structures juridique et administrative du DOMAINE telles qu'elles résultent du statut défini par cet acte sont résumées ainsi qu'il suit aux termes de l'article 7 du CAHIER DES CHARGE GENERAL :

"ARTICLE 7 - Structures juridique et administrative
" du Domaine de la Coudoulière

"7.1 - Structure juridique
"

" 7.1.1. - La SOCIETE ne place pas l'ensemble im-
" mobilier qu'elle réalise dans le DOMAINE DE LA
" COUDOULIERE sous le régime d'une copropriété
" générale définie par la Loi 65-557 du 10 JUILLET
" 1965.

" Elle procèdera au fur et à mesure de la délivrance
" des permis de construire au découpage de l'assiett
" foncière du DOMAINE en espaces communs et en
" parcelles privatives constituant elles-mêmes
" l'assiette foncière de propriétés ou de coproprié-
" tés particulières qui tout en restant soumises
" au présent cahier des charges feront, le cas
" échéant, l'objet d'une réglementation leur
" étant spécifique.

" 7.1.2. - L'ensemble du DOMAINE DE LA COUDOULIERE
" sera régi par le présent cahier des charges
" dit "CAHIER DES CHARGES GENERAL DU DOMAINE DE
" LA COUDOULIERE" et ses modificatifs éventuels.

" Les règles édictées par ce cahier des charges,
 " ses modificatifs et les décisions de l'Associa-
 " tion Syndicale Libre dont il va être question,
 " auront quelle que soit la nature des règlementa-
 " tions particulières relatives aux parcelles
 " privatives, la prééminence sur elles.

" 7.1.3. - Toutefois, en raison du laps de temps
 " parfois assez important qui pourra s'écouler entre
 " l'établissement du Cahier des Charges Général et
 " celui des réglementations particulières aux par-
 " celles privatives, des impératifs, actuellement
 " imprévisibles, inhérents aux nécessités de la cons-
 " truction et de la vente d'une tranche déterminée,
 " pourront survenir qui imposeront la stipulation
 " dans ces réglementations particulières de clauses
 " incompatibles avec celles du Cahier des Charges
 " Général.

" Afin de résoudre les difficultés qui pourront en
 " résulter, et à titre exceptionnellement dérogatoire
 " au principe de l'immutabilité des dispositions du
 " Cahier des Charges Général, les dispositions plus
 " récentes des réglementations particulières aux
 " parcelles privatives, en ce qui concerne le point
 " spécial sur lequel elles seront incompatibles avec
 " celles du Cahier des Charges Général, prévaudront
 " sur ces dernières sous les réserves ci après :

" a) - Cette prééminence "ponctuelle" des
 " réglementations particulières sur le cahier
 " des Charges Général ne sera admise que lors de
 " l'établissement desdites réglementations parti-
 " culières par la SOCIETE et non pas à l'occasion
 " de modifications ultérieures éventuelles.

" b) - Les dispositions en cause des règlemen-
 " tations particulières n'entraîneront pas la mo-
 " dification corrélatrice des dispositions corres-
 " pondantes du Cahier des Charges Général.

" Leur effet sera seulement de prévaloir sur
 " ces dernières au profit de la Tranche de cons-
 " truction à laquelle elles s'appliqueront.

" c) - Les dispositions des réglementations
 " particulières dérogatoires aux dispositions
 " correspondantes du Cahier des Charges Général
 " ne pourront porter un préjudice grave aux droits
 " acquis de l'un des acquéreurs antérieurs dans
 " l'ensemble immobilier.

" d) - Enfin des mesures d'information seront
 " prises pour que soit portée à la connaissance
 " des acquéreurs la teneur des dispositions déro-
 " gatoires sus visées, lesquelles feront en outre
 " l'objet d'un encart dans le Cahier des Charges
 " Général.

" 7.2 - Structure administrative

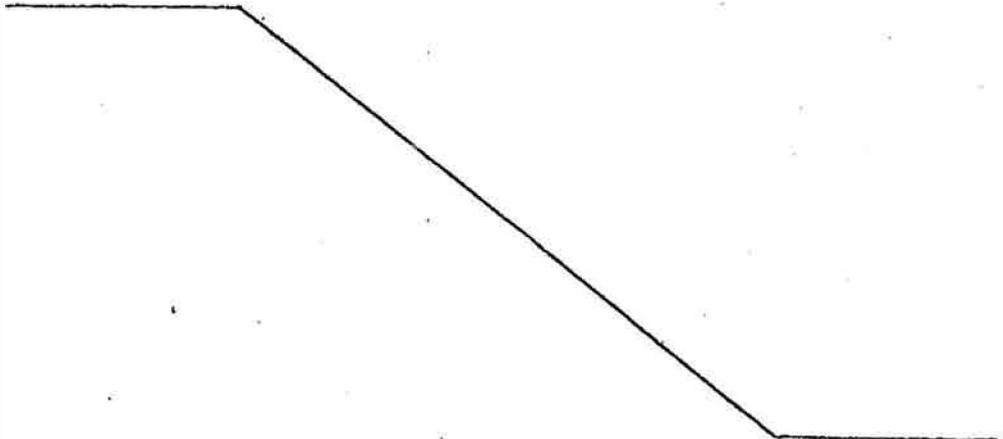
"
" - L'Administration du DOMAINE sera assurée
" dans le cadre d'une Association Syndicale Libre
" de la Loi du 21 JUIN 1865 dite "ASSOCIATION
" SYNDICALE LIBRE GENERALE DU DOMAINE DE LA
" COUDOULIERE".

" L'Assemblée de cette Association Syndicale sera
" composée des représentants de chacune des
" parcelles privatives et du Directeur.

" Le Directeur assure l'exécution des décisions de
" l'Assemblée.

" La SOCIETE transfèrera à ses frais à l'Association
" Syndicale la propriété des parties communes géné-
" rales.

" L'Association Syndicale sera chargée de l'Adminis-
" tration et de la gestion des parties communes
" générales et assurera en outre le gardiennage,
" la conciergerie et la police de l'ensemble
" du DOMAINE ainsi que la gestion de tous autres
" services collectifs d'intérêt général."



6. - Coexistence du présent règlement de copropriété et du statut défini sous l'article 5 qui précède et prééminence de ce dernier -

6.1. - Il résulte des dispositions tant du CAHIER DES CHARGES GENERAL du DOMAINE DE LA COUDOULIERE que des statuts de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE GENERALE du DOMAINE :

- Que leurs dispositions s'imposent à quiconque exerce un droit quelconque même précaire et révocable, à quelque titre que ce soit, sur partie du DOMAINE DE LA COUDOULIERE (sans préjudice de ce qui est stipulé à l'article 7.1.3. ci-dessus reproduit du cahier des charges)
- Que le CAHIER DES CHARGES GENERAL doit être rappelé dans tout acte de disposition ou locatif par reproduction ou au moins par référence précise.
- Qu'est membre de plein droit de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE GENERALE tout propriétaire, nu-propriétaire ou usufruitier d'une partie quelconque d'un lot privatif du DOMAINE, telle que la définition en est donnée sous l'article 9 du CAHIER DES CHARGES GENERAL.
- Qu'en revanche dans le cas d'une copropriété régie par la Loi du 10 JUILLET 1965 les membres du Syndicat des copropriétaires, bien que Membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE GENERALE ne sont pas membres de droit de l'Assemblée de celle-ci.
La qualité de membre de l'Assemblée appartient au syndic de la copropriété ou à un syndic ad hoc nommé dans les conditions prévues par les statuts de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE GENERALE.
Le syndic, ou le cas échéant le syndic ad hoc, représente donc, de droit, l'ensemble des membres du syndicat des copropriétaires à l'Assemblée Générale de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE GENERALE du DOMAINE à laquelle il a seul accès
- Qu'il est constitué dans ces termes une solidarité pour le recouvrement des charges communes générales par l'article 22-1.1. du CAHIER DES CHARGES GENERAL :

" 22.1.1.- Identification des débiteurs des charges
 " et de leurs co-obligés -

" a- Il est rappelé qu'aux termes des statuts de
 " l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE GENERALE est membre
 " de cette Association tout titulaire d'un droit
 " de propriété, d'usufruit ou de nue-propriété sur
 " une partie privative, qu'elle constitue un lot
 " d'une copropriété régie par la loi du 10 Juillet
 " 1965 ou qu'elle corresponde à une parcelle priva-
 " tive non soumise à ce régime de copropriété.

" Chaque membre de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
 " est débiteur à titre principal de la quote part
 " des charges communes générales affectées à la
 " partie privative sur laquelle il est titulaire
 " d'un droit de propriété, de nue-propriété ou d'usu-
 " fruit, telle que cette quote-part sera fixée en
 " application des principes qui seront ci-après
 " arrêtées, quelles que soient la durée ou les
 " conditions de l'occupation des lots.

" Dans le cas d'indivision d'une partie privative
 " ou de démembrement du droit de propriété en
 " usufruit et nue-propriété, il y aura solidarité
 " et indivisibilité pour le paiement des charges
 " lui étant affectées entre tous les titulaires de
 " droits sur ladite partie privative.

" Chaque membre de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
 " GENERALE est responsable des arriérés de charges
 " dus par ceux dont il tient ses droits, solidaire-
 " ment avec eux, comme s'il en était lui même débi-
 " teur à titre principal : il peut donc être direc-
 " tement poursuivi, par le seul fait de son acqui-
 " sition, pour la totalité de ces arriérés.

" Enfin pour faciliter le recouvrement des charges
 " d'autres liens de solidarité sont ci-après ins-
 " titués pour leur paiement.

" b- Les SYNDICATS DE COPROPRIETAIRES sont pour
 " les lots privatifs qu'ils regroupent, solidairemen
 " responsables avec tous les propriétaires de ces
 " lots du paiement de la quote part des charges
 " incombant à ceux-ci.

" Par suite l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE GENERALE
 " peut exercer ses recours à son choix soit direc-
 " tement contre les propriétaires des parties pri-
 " vatives de copropriété, débiteurs principaux des
 " charges soit contre les Syndicats de coproprié-
 " taires constitués de plein droit cautions soli-
 " daires et indivisibles.

" En outre, l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE GENERALE
 " est habilitée à exercer toutes les actions dont
 " ces Syndicats de Copropriétaires peuvent disposer
 " contre leurs membres, en particulier elle se trou-
 " ve aux droits de tout Syndicat de Copropriétaires
 " pour se prévaloir des dispositions de la loi du 10
 " Juillet 1965.

- " c- Il est en outre institué une solidarité au
- " niveau des parcelles privatives.
- " En cas de défaillance du propriétaire d'une par-
- " celle objet en totalité d'une appropriation pri-
- " vative ou de défaillance d'un Syndicat de Copro-
- " priétaires pour le paiement de la totalité des
- " charges affectées à l'ensemble des lots privatifs
- " inclus dans le périmètre de la parcelle privative,
- " les propriétaires des autres parcelles privatives
- " et, le cas échéant, les Syndicats de Coproprié-
- " taires les régissant, seront solidairement et
- " indivisiblement tenus d'en faire l'avance.
- " d- Au surplus, les charges seront recouvrées
- " selon les dispositions de l'article 23 ci-après.

6.2. - Les dispositions ci-dessus rappelées et sans préjudice des autres stipulations du CAHIER DES CHARGES GENERAL et des statuts de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE GENERALE,

il résulte qu'il y a non seulement en ce qui concerne LE LUBERON I coexistence des obligations créées par le présent règlement de copropriété et de celles résultant du CAHIER DES CHARGES GENERAL et des statuts de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE GENERALE (ou qui résulteront de décisions ultérieures de l'Association Syndicale libre) mais encore prééminence de ces dernières sur celles du présent règlement de copropriété, étant au surplus précisé que dans l'établissement des présentes il n'est pas fait usage de la faculté ouverte par l'article 7.1.3. du CAHIER DES CHARGES GENERAL

7. - Permis de construire du LUBERON I -

Par Arrêté de Monsieur le Préfet du VAR du 1er FEVRIER 1979 il a été délivré dans les termes ci après littéralement rapportés le permis de construire l'ensemble immobilier objet du présent règlement de copropriété - Etat Descriptif de division :

- " REPUBLIQUE FRANCAISE
- " 79 0457
- " PREFECTURE DU VAR
- " Dossier n° 78/82734
- " Le Préfet du Var, Chevalier de la Légion d'Honneur
- " Vu le Code de l'Urbanisme,
- " Vu le décret n° 73-1007 relatif à la protection
- " contre les risques d'incendie et de panique dans
- " les établissements recevant du public,

" Vu la demande de permis de construire formulée le
 " 31 JUILLET 1978 complétée le 15 SEPTEMBRE 1978 par
 " la S.C.I. LA COUDOULIERE demeurant 4, Place Félix Bar
 " 13 006 MARSEILLE en vue d'édifier 119 logements et
 " 98 parkings (zone A - secteur 1 - Tranche B) sur un
 " terrain de 14.000 M2 sis à La Coudoulière - SIX FOURS

" Vu les arrêtés préfectoraux du 2 MARS 1971 et 3 JUIN
 " 1976 portant création et délimitation de la Z.A.C. de
 " la Coudoulière,

" Vu le plan d'occupation des sols de SIX FOURS publié
 " par Arrêté Préfectoral du 23 JUIN 1978,

" Vu les arrêtés préfectoraux des 22 et 27 DECEMBRE 1978
 " portant approbation du plan d'aménagement et des
 " modalités de réalisation de la ZAC de la Coudoulière,

" Vu l'arrêté préfectoral en date du 14 DECEMBRE 1978
 " opposant un sursis à statuer à la demande formulée
 " le 31 JUILLET 1978,

" Vu la demande en date du 3 JANVIER 1979 demandant
 " que soit prise la décision concernant ladite demande,

" Vu l'avis du Maire en date du 5 JANVIER 1979,

" Vu l'avis du Service Départemental d'incendie et
 " de Secours du 3 OCTOBRE 1978,

" Vu l'avis de la Direction Générale de la Concur-
 " rence et de la Consommation du 26 SEPTEMBRE 1978,

" Vu l'avis de la conférence permanente de permis de
 " construire,

" VU l'avis du Directeur Départemental de l'Equipe-
 " ment en date du 22 JANVIER 1979,

" Attendu que le plan d'aménagement de la zone est
 " approuvé par arrêté préfectoral en date du 22 DECEM-
 " BRE 1978 et que dès lors le projet présenté est
 " comptable avec ledit plan d'aménagement de la zone,

" A R R E T E :

" ARTICLE 1 : L'arrêté Préfectoral n° 78/4877 du 14 DE
 " CEMBRE 1978 opposant un sursis à statuer à l'auto-
 " risation sollicitée, est rapporté.

" ARTICLE 2 : Le permis de construire est accordé à
 " la S.C.I. LA COUDOULIERE pour le projet décrit dans
 " la demande sus visée conformément aux plans et
 " documents ci-annexés.

" ARTICLE 3 : Prescriptions techniques - -

" Sécurité Incendie : Les dispositions du décret n°
 " 73-1007 du 31 OCTOBRE 1973 complété le 19 JANVIER
 " 1976 relatif à la protection contre les risques
 " d'incendie et de panique dans les établissements
 " recevant du public devront être respectées.

" De plus les prescriptions particulières à observer
 " pour la défense contre l'incendie seront déterminées

" en accord avec le Service Départemental d'Incen-
" die et de Secours telles qu'elles ont été précisées
" dans l'avis ci joint en date du 3 OCTOBRE 1978.

" Espaces verts : Une étude d'aménagement paysager
" détaillée, comportant un plan et un programme des
" plantations à réaliser, sera soumise à l'accord
" de la Direction Départementale de l'Equipement
" préalablement à l'ouverture du chantier.

" Cet aménagement paysager devra être réalisé suf-
" fisamment tôt pour que le recolement des travaux
" intervienne après réception définitive des planta-
" tions soit au moins une années après la plantation.
" Aucune dérogation ne pourra être accordée pour les
" arbres.

" Réseaux : Le réseau pluvial devra aboutir dans le
" port de la Coudoulière et non sur la plage.

" Les différents raccordements aux divers réseaux
" seront réalisés en accord avec Mr l'Ingénieur de la
" Subdivision de l'Equipement de TOULON ainsi que
" les dispositions concernant l'accès:

" ARTICLE 4 - prescriptions diverses -

" L'attention du constructeur est appelée sur les
" dispositions des textes visés dans les annexes
" ci jointes et concernant :

" - annexe 1 : les économies d'énergie et les règles
" générales de construction,

" - annexe 2 : l'affichage sur le terrain des permis
" de construire.

" ARTICLE 5 - Le Secrétaire Général du Var, le Maire
" de SIX FOURS et le Directeur Départemental de
" l'Equipement sont chargés, chacun en ce qui le
" concerne, de la notification et de l'exécution du
" présent arrêté.

" FAIT A TOULON le 1er FEVRIER 1979

" Le Préfet

" Pour le Préfet : Le secrétaire Général

" Signé : Roger GROS "

duquel une photocopie demeurera ci annexée.

8. - Servitudes grevant les voies et les espaces verts constituant des parties communes de copropriété des parcelles privatives -

Sans préjudice des autres servitudes résultant des dispositions du CAHIER DES CHARGES GENERAL du DOMAINE et notamment de ses articles 26 et 27, il a été sous son article 17 créé sur les voies et espaces verts constituant des parties communes de copropriété des parcelles privatives soumises à ce régime (et dénommées au Cahier des Charges "Parties communes spéciales") les servitudes ci après littéralement rapportées :

" ARTICLE 17.- Servitudes grevant les voies et les
" espaces verts des parcelles privatives-

" 17.1.- La totalité de la voirie comprise dans les
" parties communes spéciales des parcelles pri-
" vatives qu'il s'agisse de voies de circulation
" pour véhicules ou de voies ou de chemins piéton-
" niers est grevée d'une servitude d'usage au pro-
" fit de tous les fonds compris dans le DOMAINE.

" L'usage de cette voirie sera le même que celui
" auquel est affectée la voirie commune et pro-
" fitera aux mêmes bénéficiaires.

" En conséquence la voirie des parties communes
" spéciales est grevée au bénéfice de l'entier
" DOMAINE et par suite de tous les fonds qu'il
" comprend ou pourra comprendre, d'une servitude
" perpétuelle de passage la plus étendue en tout
" temps.

" Aucune entrave ne devra s'opposer à la libre
" circulation sur toute l'étendue de cette voirie
" spécialement aucune clôture ni aucun obstacle
" quelconque ne pourra être dressé sur les voies
" quelles qu'elles soient même si elles se ter-
" minent en impasse.

" Cette servitude de passage s'exercera pour
" chaque voie dans les deux sens sauf restriction
" résultant d'une réglementation édictée par
" l'Association Syndicale libre ou par les auto-
" rités publiques.

" 17.2.- Les espaces verts des parties communes spéciales
" des parcelles privatives sont grevés au bénéfice
" de l'entier DOMAINE et par suite de l'ensemble des
" fonds qu'il comprend ou pourra comprendre d'une
" servitude d'usage qui s'exercera dans les mêmes
" conditions que celles arrêtées pour l'usage des
" espaces verts communs généraux soit en vertu des
" présentes soit en vertu des réglementations qui
" pourront être édictées par l'Association Syndicale
" Libre.

" Sont exceptés de cette servitude les jardins
" privatifs des villas situées dans la Zone B du
" P.A.Z. et les jardinets privatifs dont la jouis-
" sance serait attachée le cas échéant à des appar-
" tements ou locaux dépendant d'immeubles collectifs
" situés dans une autre zone du DOMAINE.

" Les dispositions qui précèdent ne feront toutefois
" pas obstacle à la création, aux conditions arrêtées
" au paragraphe 14-2-1 de l'article 14 ci-dessus,
" de piscines implantées dans les parties communes
" spéciales d'une parcelle privative et réservées
" à l'usage de tout ou partie de leurs coproprié-
" taires.

Corrélativement les charges d'entretien des
voies et des espaces verts des parcelles privatives
constituent des charges communes générales de
l'entier DOMAINE

Au surplus il est précisé à l'article 20-1
du Cahier des Charges Générales ayant attrait
à la détermination de ces charges, notamment ce
qui suit littéralement rapporté :

" a - Espaces

" Toutes charges telles que l'entretien et l'amé-
" nagement des espaces communs généraux et des
" espaces privatifs grevés d'une servitude d'usage
" au profit de l'entier DOMAINE, qu'ils soient
" complantés ou non, en ce compris celui de leurs
" systèmes d'éclairage et d'arrosage et tous leurs
" autres équipements quelconques avec tous acces-
" soires.

" Les charges relatives à l'entretien des toitures
" des bâtiments-garages dépendant d'une parcelle
" privative en copropriété qui seraient traitées
" en espaces verts (ces charges comprendront non
" seulement celles des espaces verts proprement
" dits mais les frais d'entretien, d'étanchéité et
" de protection d'étanchéité de la dalle les suppor-
" tant).

9. - Dispositions particulières concernant la conciergerie partie Commune Générale -

L'article 25 du CAHIER DES CHARGES GENERAL stipule que les services de conciergerie des parcelles privatives sont assurés par l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE GENERALE et que les concierges sont logés dans des conciergeries constituant des parties communes Générales à l'ensemble du DOMAINE.

La consistance et la situation des logements correspondant à ces conciergeries doivent être déterminées par la SOCIETE au fur et à mesure du programme de construction de chaque parcelle privative.

L'une de ces conciergerie est fixée dans le LUBERON I. Elle correspond à l'appartement situé au rez de chaussée du Bâtiment Garage (8) et identifié au plan ci annexé du niveau correspondant de ce bâtiment par le numéro 803 et comprend la cave au sous sol du bâtiment portant le numéro 3 (8) au plan - Cette conciergerie fait partie des parties communes générales. A ce titre la propriété de l'appartement correspondant sera apportée par la SOCIETE à l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE GENERALE dans les mêmes conditions que les autres parties communes générales suivant ce qui est prévu au CAHIER DES CHARGES GENERAL et aux statuts de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE GENERALE;

Jusqu'à la réalisation de cet apport, la SOCIETE en conservera la propriété.

La conciergerie ne constitue donc ni un lot privatif ni une partie commune spéciale mais bien une partie commune générale à l'entier DOMAINE.

Il ne sera affecté à la conciergerie (appartement et cave) aucun tantième de propriété de la parcelle privative formant l'assiette de l'ensemble immobilier le LUBERON I ; la totalité de cette parcelle constituant une partie commune spéciale (au sens donné à ce mot par le CAHIER DES CHARGES GENERAL du DOMAINE), y compris la quote part (non déterminée) qui aurait pû se rapporter aux parties construites de la conciergerie.

Il ne lui sera affecté aucun tantième de propriété du sol d'assiette de la copropriété du LUBERON I.

Comme les autres constructions et ouvrages constituant des parties communes générales qui pourraient comme le prévoit le CAHIER DES CHARGES GENERAL, être implantés dans l'assiette d'une parcelle privative sans pour autant perdre leur caractère de partie commune générale, il s'agit d'une partie de construction édiflée sur le sol d'autrui mais qui par dérogation aux articles 551 et suivants du Code Civil, n'entraînera aucun droit d'accession au profit des copropriétaires du LUBERON I et de leur syndicat.

Ceux ci seront tout au contraire tenus au titre des servitudes réelles et perpétuelles institués par l'article 27 du CAHIER DES CHARGES GENERAL, au bénéfice des parties communes générales sur les parcelles privatives, de souffrir le maintien sans limitation de durée.

Toutefois les services de conciergerie correspondant à des services communs généraux organisés dans l'intérêt d'une bonne gestion du DOMAINE DE LA COUDOULIERE pris dans son entier, il sera affecté à l'appartement et à la cave constituant la conciergerie ainsi implantée dans le LUBERON I, des tantièmes des charges spéciales affectées au Bâtiment dont il dépend.

La quotité de charges correspondant à ces tantièmes constituera une charge commune générale de l'entier DOMAINE et sera donc acquittée par l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE GENERALE du DOMAINE.

10.- Observations d'ordre général -

Les énonciations qui précèdent n'ont aucun caractère limitatif en ce qui concerne les obligations imposées à tout copropriétaire et à ses ayants-cause par le CAHIER DES CHARGES GENERAL et les statuts de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE GENERALE.

Les intéressés devront en tout état de cause se rapporter audit CAHIER DES CHARGES GENERAL, à ses modificatifs éventuels, aux statuts de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE, à leurs modificatifs éventuels et aux décisions de ladite ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE pour connaître l'étendue exacte de leurs droits et obligations dans le cadre du statut régissant l'entier DOMAINE DE LA COUDOULIERE.

REGLEMENT DE COPROPRIETE
DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DENOMME
"LE LUBERON I"

DISPOSITIONS GENERALES

1. - Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret numéro 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 notamment pour but, sous réserve toutefois des dispositions du Cahier des Charges Général du DOMAINE DE LA COUDOULIERE, ainsi que le cas échéant, des décisions de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE GENERALE dudit DOMAINE.

- De définir la destination de l'ensemble immobilier;

- De déterminer les éléments de l'ensemble immobilier qui seront affectés à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dénommés parties privatives et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires, dénommés, parties communes (étant rappelé que ces parties communes sont identifiées dans le Cahier des Charges Générales du Domaine par l'expression "parties communes spéciales")

- De fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires et d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution;

- D'organiser l'administration de l'ensemble immobilier, tant pendant la durée de son édification qu'après l'achèvement de celle-ci

- De prévoir les conditions d'assurance de l'ensemble immobilier, celles de sa reconstruction et les règles applicables en matière de litige et de contestation.

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

DIVISION DE L'ACTE

Le présent acte comporte les divisions suivantes :

- PREMIERE PARTIE : - Désignation générale;
- Destination de l'ensemble immobilier
- Origine de propriété
- Servitudes.
- DEUXIEME PARTIE : - Etat descriptif de division.
- TROISIEME PARTIE: - Parties privatives et parties communes.
- QUATRIEME PARTIE: - Droits et obligations des copropriétaires.
- TITRE I - Conditions d'usage des parties privatives et des parties communes.
- TITRE II - Charges communes
- TITRE III - Mutations de propriété - Constitution de droits réels sur les parties privatives.
- TITRE IV - Administration de l'ensemble immobilier
- TITRE V - Dispositions diverses.

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION GENERALE - DESTINATION DE L'ENSEMBLE
IMMOBILIER - ORIGINE DE PROPRIETE - SERVITUDES

- CHAPITRE I - Désignation générale de l'ensemble immobilier.
- CHAPITRE II - Destination de l'ensemble immobilier
- CHAPITRE III - Origine de propriété et servitudes.

CHAPITRE I

DESIGNATION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

1. - Désignation générale

Le présent règlement de copropriété s'applique à l'ensemble immobilier dénommé "LE LUBERON I" en cours de construction dans la parcelle privative cadastrée section AV numéro 470 pour 1 ha. 40 a. du DOMAINE de la Coudoulière, sis à SIX FOURS (Var) Quartier de la Coudoulière.

Le "LUBERON I" fait partie de la tranche de construction comprise dans la Zone A 1 B de la Zone d'aménagement concertée de la COUDOULIERE résultant des décisions, actes et conventions visés au cours des observations préliminaires.

Cet ensemble immobilier comprendra à son achèvement et en conformité du permis de construire ci après visé :

1°/ - Quatre Bâtiments indépendants identifiés aux plans sous les numéros 4, 5, 6, 7, élevés savoir :

- Le bâtiment 4 : de trois étages et rez-de-chaussée sur sous sol, à usage de caves et de garages. Ce bâtiment comporte un ascenseur ne desservant pas le sous sol, un vide ordure et un local commun dit local poussette.

- Le bâtiment 5 : de trois étages et rez-de-chaussée sur sous sol à usage de caves et de garages. Ce bâtiment comporte un ascenseur ne desservant pas le sous sol, un vide ordure et un local commun dit local vélos.

- Le Bâtiment 6 : de trois étages et rez-de-chaussée sur sous sol à usage de caves et de garages. Ce bâtiment comporte un ascenseur ne desservant pas le sous sol, un vide ordure et un local commun dit local vélos.

- Le bâtiment 7 : de trois étages et rez-de-chaussée sur sous sol à usage de caves et de garages. Ce bâtiment comporte un ascenseur ne desservant pas le sous sol, un vide ordure et un local commun dit local vélos.

2°/ - Un groupe de huit bâtiments portant les numéros 2, 3, 8, 9, 10, 11, 12 et 13 édifiés en élévation d'un sous sol commun à usage de garages, parkings et caves et dont la couverture en dehors de l'emprise de ces huit bâtiments est aménagée en voies de circulation et espaces verts.

Dans la suite des présentes, le complexe constitué par ce sous sol général et les huit bâtiments qu'il supporte sera donc un ensemble identifié par l'appellation de "Bâtiment garage".

Les huit bâtiments sont élevés au dessus de leur sous sol général savoir :

- Le Bâtiment 2 : de deux étages et rez-de-chaussée.

Il comporte un vide ordure avec local de réception au sous sol général et il lui est affecté à ce même sous sol, un local commun dit "Local vélos poussettes".

- Le Bâtiment 3 : de trois étages et rez-de-chaussée.

Il comporte un ascenseur ne desservant pas le sous sol général, un vide ordure avec un local de réception au niveau du sous sol général et il lui est affecté à ce même sous sol un local commun dit "Local Vélos".

- Le Bâtiment 8 : de deux étages et rez-de-chaussée.

Il comporte un vide ordure avec local de réception au sous sol général.

- Le bâtiment 9 : de deux étages et rez-de-chaussée.

Il comporte un vide ordure avec local de réception au sous sol général et il lui est affecté au même sous sol un local commun dit "Local vélos" -

- Le Bâtiment 10 : d'un étage et rez-de-chaussée.

Il lui est affecté au sous sol général les locaux communs ci après :

- . un local vélos
- . et un local poubelles

- Le Bâtiment 11 : de trois étages et rez-de-chaussée.

Il comporte un ascenseur ne desservant pas le sous sol général, un vide ordure avec local de réception au niveau du sous sol général et il lui est affecté, à ce même sous sol, un local commun dit "Local Vélos".

- Le Bâtiment 12 : de trois étages et rez-de-chaussée.

Il comporte un ascenseur ne desservant pas le sous sol général, un vide ordure avec local de réception au niveau du sous sol général et il lui est affecté, à ce même sous sol, un local commun dit "Local Vélos-Poussettes".

- Le Bâtiment 13 : de deux étages et rez-de-chaussée.

Il comporte un vide ordure avec local de réception au sous sol général et il lui est affecté au même sous sol un local commun dit "Local Vélos-Poussettes".

3°/ - Un bâtiment portant le numéro 1 au plan de masse, contigu au bâtiment garage ayant son accès par les voies aménagées sur la couverture du garage, élevé de deux étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin.

Ce bâtiment comporte un vide ordure avec local de réception au rez-de-jardin.

4°/ - Parkings aériens

5°/ - Voies d'accès, espaces verts, cheminements communs

Le chauffage et la distribution d'eau chaude seront assurés par des équipements propres à chaque lot privatif.

2. - Permis de construire -

Le permis de construire autorisant l'édification de l'ensemble immobilier ci-dessus désigné a été délivré ainsi qu'il a été indiqué au cours de l'exposé, par Monsieur le Préfet du Var.

Une copie de l'ampliation de ce permis est ci-annexée.

3. - Plans -

Les plans de l'ensemble immobilier certifiés par Monsieur XXX demeurant à MARSEILLE 637, Ave de Mazargue conformes aux impératifs du permis de construire demeureront ci annexés.

La nature de ces plans est la suivante :

- Plan de masse et de situation, de la voirie des espaces verts et des parkings extérieurs,
- Plans des façades, coupes et élévations,
- Plans de niveau de chacun des bâtiments.

- CHAPITRE II -

- DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER -

L'ensemble immobilier sera affecté à usage d'habitation.

- CHAPITRE III -

- ORIGINE DE PROPRIETE - SERVITUDES -

1. - Origine de propriété -

Il est à cet égard renvoyé aux énonciations des observations préliminaires.

2. - S e r v i t u d e s

L'ensemble immobilier est ou sera concerné :

1°/ Par les règles et servitudes résultant de la réglementation spécifique du statut de droit administratif de la Zone d'Aménagement Concerté dans le périmètre de laquelle est incluse le Domaine de la Coudoulière

2°/ Par les servitudes et conditions particulières créées ou à créer en vertu des dispositions du Cahier des Charges Général du Domaine de la Coudoulière ou des actes dont il est fait mention à ce même Cahier des Charges Général.

3°/ Par les règles et servitudes qui pourront résulter à sa charge de toutes décisions prises conformément à ses statuts par l'Association Syndicale Libre Général du Domaine

4°/ Par les servitudes résultant du permis de construire ou qui résulteront de tout modificatif audit permis

5°/ Les copropriétaires devront supporter sans pouvoir prétendre à aucune indemnité toutes les charges à la construction et à la négociation de l'ensemble immobilier.

Pour l'analyse des règles et servitudes existantes il est renvoyé aux actes, décisions et conventions visés au cours de l'exposé.

DEUXIEME PARTIE

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier est divisé en lots identifiés par les numéros UN à QUATRE CENT UN inclus.

Chacun des lots de la division comprend :

1 - Des locaux et le cas échéant, la jouissance d'espace privatifs dont la désignation résulte des indications qui vont suivre.

2 - Une quote-part de la propriété du sol indivis et des parties communes générales.

3 - Pour les lots situés dans des bâtiments collectifs une quote-part des parties communes spéciales de chacun de ces bâtiments.

OBSERVATION

Il est rappelé que les parties communes générales ci-dessus visées sont des parties communes de copropriété.

Afin que dans la suite des présentes il ne s'opère pas de confusion entre ces parties communes et les parties communes générales déterminées au Cahier des Charges Général du Domaine, ces dernières parties communes seront identifiées par l'expression "parties communes générales du Domaine"

L'état descriptif de division qui va suivre détermine :

1 - Les locaux et le cas échéant la jouissance des espaces privatifs compris dans chaque lot.

2 - Le nombre de tantièmes y attachés de la propriété du sol indivis de l'ensemble immobilier et de ses parties communes générales.

En revanche :

L'état descriptif de division ne mentionne par les tantièmes de parties communes spéciales affectés à chacun des lots dépendant de bâtiments

La fraction exprimant cette quote-part est pour chacun de ces lots composée de la manière suivante :

- Le numérateur est identique au numérateur de la fraction exprimant sa quote-part dans les parties communes générales.

- Le dénominateur est égal à la somme des numérateurs des fractions exprimant les quotes-parts de tous les lots compris dans le bâtiment en cause dans ces mêmes parties communes générales.

A cet égard il est précisé que le complexe sous-sc des bâtiments n°s 2, 3, 8, 9, 10, 11, 12 et 13 et ces bâtiments forment ensemble une suite architecturale constituant un seul bâtiement au regard de l'identification et de la répartition de ces parties communes spéciales.

L'état descriptif de division est établi ainsi qu'il suit :

n° des lots	Bâtiment,	escalier	n i v e a u	N a t u r e d u l o t	quote par co-prte se en 100 000
1	Bâtiment Garage et 2, 3, 8, 9, 10, 11 12, 13.	accès par les cages d' escalier des 8 bât. en surélévation	sous sol	aire de stationnement, numéro 1 au plan	43
2	"	"	"	" " " 2 "	43
3	"	"	"	" " " 3 "	43
4	"	"	"	" " " 4 "	43
5	"	"	"	" " " 5 "	43
6	"	"	"	" " " 6 "	43
7	"	"	"	" " " 7 "	43
8	"	"	"	" " " 8 "	43
9	"	"	"	" " " 9 "	43
10	"	"	"	" " " 10 "	43
11	"	"	"	" " " 11 "	43
12	"	"	"	" " " 12 "	43
13	"	"	"	" " " 13 "	43
14	"	"	"	un garage à 2 places, n°14 &15 au plan	72
15	"	"	"	un garage portant le numéro 16 au plan	55
16	"	"	"	" " " 17 "	55
17	"	"	"	" " " 18 "	60
18	"	"	"	" " " 19 "	60
19	"	"	"	" " " 20 "	60
20	"	"	"	" " " 21 "	60
21	"	"	"	" " " 22 "	60
22	"	"	"	" " " 23 "	60

n° des lots.	Bât.	escalier	niveau	Nature du lot.	quote-part co-prité
23	Bâtiment accès par Garage et les cages d'escalier des 2, 3, 8, 9, 10, 11, 12, 13.	escalier des 8 bât. en surélévation	sous sol	un garage, portant le numéro 24 au plan	60 60
24	"	"	"	une aire de stationnement, n°25 plan	43
25	"	"	"	" " 26 "	43
26	"	"	"	" " 27 "	43
27	"	"	"	" " 28 "	43
28	"	"	"	un garage double, portant les n°29 et 30 au plan.	72
29	"	"	"	un garage, portant le numéro 31 au plan	62
30	"	"	"	" double, " 32 et 33	72
31	"	"	"	une aire de stationnement, n°34 au plan	43
32	"	"	"	" " 35 "	43
33	"	"	"	" " 36 "	43
34	"	"	"	" " 37 "	43
35	"	"	"	" " 38 "	43
36	"	"	"	" " 39 "	43
37	"	"	"	" " 40 "	43
38	"	"	"	" " 41 "	43
39	"	"	"	" " 42 "	43
40	"	"	"	" " 43 "	43
41	"	"	"	" " 44 "	43
42	"	"	"	" " 45 "	43
43	"	"	"	" " 46 "	43

numéro des lot,	Bâtiment	escalier	niveau	Nature du lot	quote part co-proprié sol.
44	Bâtiment Garage et 2, 3, 8, 9, 10, 11 12, 13.	accès par les cages d' escalier des 8 bât. en surélévation	sous - sol	une aire de stationnement, n°47 au plan.	43
45	"	"	"	" , 48	43
46	"	"	"	" , 49	43
47	"	"	"	" , 50	43
48	"	"	"	" , 51	43
49	"	"	"	" , 52	43
50	"	"	"	" , 53	43
51	"	"	"	" , 54	43
52	"	"	"	" , 55	43
53	"	"	"	un garage , 56	62
54	"	"	"	" , 57	60
55	"	"	"	" , 58	55
56	"	"	"	un garage double, n°59 et 60 au plan	72
57	"	"	"	un garage, portant le n°61 au plan.	62
58	"	"	"	" , " 62 "	60
59	"	"	"	" , " 63 "	62
60	"	"	"	un garage double, n°64 et 65 au plan	72
61	"	"	"	un garage, portant le n°66 au plan.	60
62	"	"	"	" , 67	60
63	"	"	"	" , 68	60
64	"	"	"	" , 69	60
65	"	"	"	" , 70	60
66	"	"	"	une aire de stationnement, n°71 au plan	46
67	"	"	"	" , 72	46

numéro des lot	Bâtiment	escalier	niveau	Nature du lot	quote part co-propriété sol.
68	Bâtiment Garage et 2, 3, 8, 9, 10, 11 12, 13.	accès par les cages d' escalier des 8 bât. en surélévation	sous sol	une aire de stationnement, n°73 au plan	43
69	"	"	"	" , 74	43
70	"	"	"	" , 75	43
71	"	"	"	" , 76	43
72	"	"	"	" , 77	43
73	"	"	"	" , 78	43
74	"	"	"	" , 79	43
75	"	"	"	" , 80	43
76	"	"	"	" , 81	43
77	"	"	"	" , 82	43
78	"	"	"	" , 83	43
79	"	"	"	" , 84	43
80	"	"	"	" , 85	43
81	"	"	"	" , 86	43
82	"	"	"	" , 87	43
83	"	"	"	un garage, portant le n°88 au plan.	60
84	"	"	"	" , " 89 "	60
85	"	"	"	" , " 90 "	60
86	"	"	"	" , " 91 "	60
87	"	"	"	une aire de stationnement, n°92 au plan	46
88	"	"	"	" , 93 "	46
89	"	"	"	" , 94 "	46

numéro des	Bâtiment	escalier	niveau	Nature du lot	quote par co-propri sol.
90	Bâtiment Garage et 2, 3, 8, 9, 10, 11, 12, 13.	accès par les cages d'escalier des 8 bât. en surélévation	sous sol	une aire de stationnement, n°95 plan	46
91	"	"	"	" " " " 96 "	46
92	"	"	"	une cave, n° 1 (2) au plan .	6
93	"	"	"	" , 2 " "	6
94	"	"	"	" , 3 " "	6
95	"	"	"	" , 4 " "	6
96	"	"	"	" , 5 " "	6
97	"	"	"	" , 6 " "	6
98	"	"	"	" , 7 " "	6
99	"	"	"	" , 8 " "	6
100	"	"	"	" , 9 " "	6
101	"	"	"	" , 5 (3) " "	6
102	"	"	"	" , 6 " "	6
103	"	"	"	" , 7 " "	6
104	"	"	"	" , 8 " "	6
105	"	"	"	" , 9 " "	6
106	"	"	"	" , 10 " "	6
107	"	"	"	" , 11 " "	6
108	"	"	"	" , 12 " "	6
109	"	"	"	" , 1 (3) " "	6
110	"	"	"	" , 2 " "	6
111	"	"	"	" , 3 " "	6
112	"	"	"	" , 4 " "	6

n° des lots.	Bâtiment	escalier	n i v e a u	N a t u r e d u l o t	quoté part co-prté so.
113	Bâtiment Garage et 2, 3, 8, 9, 10, 11 12, 13.	accès par les cages d' escalier des 8 bât. en surélévation	sous - sol	une cave, numéro 1 (8) au plan.	6
114	"	"	"	" , " 2 (8) " "	6
-	"	"	"	" , conciergerie----- "3(8)	-
115	"	"	"	" , numéro 4 (8) au plan.	6
116	"	"	"	" , " 5 (8) " "	6
117	"	"	"	" , " 6 (8) " "	6
118	"	"	"	" , " 7 (8) " "	6
119	"	"	"	" , " 8 (8) " "	6
120	"	"	"	" , " 9 (8) " "	6
121	"	"	"	" , " 1 (9) " "	6
122	"	"	"	" , " 2 (9) " "	6
123	"	"	"	" , " 3 (9) " "	6
124	"	"	"	" , " 4 (9) " "	6
125	"	"	"	" , " 5 (9) " "	6
126	"	"	"	" , " 6 (9) " "	6
127	"	"	"	" , " 7 (9) " "	6
128	"	"	"	" , " 8 (9) " "	6
129	"	"	"	" , " 9 (9) " "	6
130	"	"	"	" , " 1 (10) " "	6
131	"	"	"	" , " 2 (10) " "	6
132	"	"	"	" , " 3 (10) " "	6
133	"	"	"	" , " 4 (10) " "	6
134	"	"	"	" , " 5 (10) " "	6

numéro des lots	Bâtiment	escalier	niveau	Nature du lot	quote part co-proprié sol.
135	Bâtiment Garage et 2, 3, 8, 9, 10, 11 12, 13.	accès par les cages d' escalier des 8 bât. en surélévation	sous - sol .	une cave, n°6 (10) au plan.	6
136	"	"	"	" , 1 (11) "	6
137	"	"	"	" , 2 "	6
138	"	"	"	" , 3 "	6
139	"	"	"	" , 4 "	6
140	"	"	"	" , 5 "	6
141	"	"	"	" , 6 "	6
142	"	"	"	" , 7 "	6
143	"	"	"	" , 8 "	6
144	"	"	"	" , 9 "	6
145	"	"	"	" , 10 "	6
146	"	"	"	" , 11 "	6
147	"	"	"	" , 12 "	6
148	"	"	"	" , 1 (12) "	6
149	"	"	"	" , 2 "	6
150	"	"	"	" , 3 "	6
151	"	"	"	" , 4 "	6
152	"	"	"	" , 5 "	6
153	"	"	"	" , 6 "	6
154	"	"	"	" , 7 "	6
155	"	"	"	" , 8 "	6
156	"	"	"	" , 9 "	6

numéro des lots	Bâtiment	escalier	niveau	Nature du lot	quoté part co-proprété sol.
157	Bâtiment Garage et 2, 3, 8, 9, 10, 11 12, 13.	accès par les cages d' escalier des 8 bât. en surélévation	sous sol	une cave, n°1 (13) au plan.	6
158	"	"	"	" 2	6
159	"	"	"	" 3	6
160	"	"	"	" 4	6
161	"	"	"	" 5	6
162	"	"	"	" 6	6
163	"	"	"	" 6 (1)	6
164	"	"	"	" 7	6
165	"	"	"	" 8	6
166	"	2	rez de chaussée	un appartement, porte gauche en montant n°201 et teinte bleue au plan, compre- nant : hall d'entrée, séjour avec coin cuisine incorporé, dégagement, placard, vc, bains, chambre, jouissance loggia. un appartement, porte droite en montant n°202 et teinte jaune au plan, compre- nant : séjour avec coin cuisine incorporé et placard, dégagement, vc, baine, cham- bre, jouissance loggia.	655
167	"	2	"		662

numéro des lot	Bâtiment	escalier	niveau	Nature du lot	quote part co-proprié sol.
168	Bâtiment Garage et 2, 3, 8, 9, 10, 11 12, 13.	2	rez de chaussée	un appartement à droite en montant, n°203 et teinte bleue au plan, com- prenant : Hall d'entrée, séjour avec coin cui- sine incorporé, chambre, dégagement, placard, wc, bains, jouissance loggia	695
169	"	"	Premier étage	un appartement à gauche en montant, n°211 et teinte bleue au plan, com- prenant : Hall d'entrée, séjour avec coin cui- sine incorporé, dégagement, placard, wc, bains, chambre, jouissance loggia	662
170	"	"	"	un appartement à droite en montant, n°212 et teinte jaune au plan, com- prenant : Séjour avec coin cuisine incorporé, placard, dégagement, wc, bains, chambre, jouissance loggia.	695
171	"	"	"	un appartement à droite en montant, n°213 et teinte bleue au plan, com- prenant : Hall d'entrée, séjour avec coin cui- sine incorporé, dégagement, placard wc, bains, chambre, jouissance loggia	703
172	"	"	Deuxième étage	un appartement à gauche en montant, n°221 et teinte bleue au plan, com- prenant :	

numéro des lots	Batiment	escalier	niveau	Nature du lot	quote part co-proprété sol.
173	Bâtiment Garage et 2, 3, 8, 9, 10, 11 12, 13.	B2 2	deuxième étage	un hall d'entrée, séjour avec coin cuisine incorporé, hall de dégagement placard, wc, bains, chambre, jouissance loggia et balcon. un appartement à droite en montant n°222 et teinte jaune au plan, comprenant :	684
174	"	"	"	placard, séjour avec coin cuisine incorporé, dégagement, wc, bains, chambre, jouissance loggia. un appartement à droite en montant n°223 et teinte bleue au plan, comprenant :	703
175	"	3	rez de chaussée.	hall d'entrée, chambre, dégagement, placard, wc, bains, séjour avec coin cuisine incorporé, jouissance loggia un appartement à droite en entrant, n°301 et teinte bleue au plan, comprenant :	710
176	"	"	"	hall d'entrée, chambre, dégagement, placard, wc, bains, séjour avec coin cuisine incorporé, jouissance loggia un appartement à droite en entrant n°302 et teinte jaune au plan, comprenant :	679
				placard, séjour avec coin cuisine incorporé, dégagement, wc, bains, chambre, jouissance loggia balcon	645

numéro des lots	Batiment	escalier	niveau	Nature du lot	quote part co-propriété sol.
177	Bâtiment Garage et 2, 3, 8, 9, 10, 11 12, 13.	3	rez de chaussée	Un appartement à gauche en entrant n°303 et teinte bleue au plan, comprenant : hall d'entrée, chambre, placard, bains, wc, séjour avec coin cuisine incorporé, jouissance terrasse.	631
178	"	"	Premier étage	un appartement à gauche en montant, n°311 et teinte bleue au plan, comprenant : Entrée, chambre, dégagement, placard wc, bains, séjour avec coin cuisine incorporé, jouissance loggia.	686
179	"	"	"	un appartement à gauche en montant, comprenant : (n°312 et teinte jaune au plan) placard, séjour avec coin cuisine incorporé, dégagement, wc, bains, chambre, jouissance loggia.	679
180	"	"	"	un appartement à droite en montant, n°313 et teinte bleue au plan, comprenant : Hall d'entrée, dégagement, placard, wc, bains, chambre, séjour avec coin cuisine incorporé, jouissance loggia.	676
181	"	"	deuxième étage	Un appartement à gauche en montant, comprenant, (n°321 et teinte bleue au plan) :	

numéro des lots	Batiment	escalier	niveau	Nature du lot	quote part co-proprié sol.
182	Bâtiment Garage et 2, 3, 8, 9, 10, 11 12, 13.	3	deuxième étage	Hall d'entrée, chambre, dégagement, placard, wc, bains, séjour avec coin cuisine incorporé, jouissance balcon et loggia. Un appartement à gauche en montant, n°322 et teinte jaune au plan, compre nant :	707
183	"	"	"	placard, séjour avec coin cuisine in corporé, dégagement, wc, bains, cham bre, jouissance loggia. un appartement à droite en montant, n°323 et teinte bleue au plan, com prenant :	686
184	"	"	troisième étage	Hall d'entrée, placard, dégagement; wc, bains, chambre, séjour avec coin cuisine incorporé, jouissance loggia et balcon. un appartement à gauche en montant, n°331 et teinte bleue au plan, com prenant :	710
185	"	"	"	Hall d'entrée, chambre, dégagement, placard, wc, bains, séjour avec coin cuisine incorporé, jouissance loggia et balcon. un appartement à gauche en montant, n°332 et teinte jaune au plan, com prenant :	715

numéro des lots	Batiment	escalier	niveau	Nature du lot	quote part co-proprié sol.
186	Bâtiment Garage et 2, 3, 8, 9, 10, 11 12, 13.	3	troisième étage	séjour avec coin cuisine incorporé et placard, dégagement, wc, bains, chambre, jouissance loggia. un appartement, porte à droite en montant, teinte bleue et n°333 au plan, comprenant :	667
187	"	8	rez dechaussée	entrée, séjour avec coin cuisine incorporé, dégagement, placard, wc, bains, chambre, jouissance loggia et balcon. un appartement à gauche en montant, n°801 et teinte bleue au plan, comprenant :	705
188	"	"	"	hall d'entrée, chambre, dégagement, wc, bains, placard, séjour avec coin cuisine incorporé, jouissance loggia. un appartement, à gauche en montant; n°802 et teinte jaune au plan, comprenant :	461
néant	"	"	"	placard, séjour avec coin cuisine incorporé, dégagement, wc, bains, chambre, jouissance, loggia . appartement 803 - conciergerie - (partie commune Général du Domaine)	468 néant

numéro des lots	Bâtiment	escalier	niveau	Matière à bâtir Nature du lot NICE NORD OUEST	quote part co-propriété sol.
189	Bâtiment Garage et 2, 3, 8, 9, 10, 11 12, 13.	8	premier étage	un appartement en montant à gauche, n°811 et teinte jaune au plan comprenant : hall d'entrée, chambre, dégagement, placard, wc, bains, séjour avec coin cuisine incorporé, jouissance loggia	471
190	"	"	"	un appartement en montant à gauche, n°812 et teinte bleue au plan, comprenant : séjour avec coin cuisine incorporé, placard, dégagement wc, bains, chambre, jouissance loggia balcon.	481
191	"	"	"	un appartement en montant à droite, n°813 et teinte verte au plan, comprenant : hall d'entrée, 2 chambre, wc, bains, placard, séjour avec coin cuisine incorporé, jouissance loggia.	582
192	"	"	deuxième étage	un appartement en montant à gauche n°821 et teinte jaune au plan, comprenant : hall d'entrée, chambre, dégagement, placard, wc, bains, séjour avec coin cuisine incorporé, jouissance loggia	481

numéro des lots	Bâtiment	escalier	niveau	Nature du lot	quote par co-propré sol.
193	Bâtiment Garage et 2, 3, 8, 9, 10, 11 12, 13.	8	deuxième étage	un appartement en montant à gauche, n°822 et teinte bleue au plan, compre nant : séjour avec coin cuisine incorporé, placard, dégagement, wc, bains, cham bre, jouissance loggia balcon.	491
194	"	"	"	un appartement en montant à droite, n°823 et teinte verte au plan, compre nant : Hall d'entrée, 2 chambres, wc, bains, placard, séjour avec coin cuisine in corporé, jouissance loggia.	592
195	"	9	rez de chaussées	un appartement en entrant à droite n°901 et teinte bleue au plan, com prenant : hall d'entrée, chambre, dégagement, wc, bains, placard, séjour avec coin cuisine incorporé, jouissance loggia	717
196	"	"	"	un appartement à gauche en entrant, n°902 et teinte jaune au plan, compre nant :	

numéro des lots	Bâtiment	escalier	niveau	Nature du lot	quote part co-propre sol.
197	Bâtiment Garage et 2, 3, 8, 9, 10, 11 12, 13.	9	rez de chaussée	séjour avec coin cuisine incorporé placard, dégagement, wc, bains, cham- bre, jouissance loggia. un appartement de deux pièces en en- trant à gauche, n°903 et teinte bleue au plan, comprenant :	703
198	"	"	premier étage	hall d'entrées, placard, bains, wc, chambre, séjour avec coin cuisine incorporé, jouissance terrasse.	664
199	"	"	"	un appartement à gauche en montant, n°911 et teinte jaune au plan, com- prenant :	727
200	"	"	"	hall d'entrées, chambre, dégagement, placard, wc, bains, séjour avec coin cuisine incorporé, jouissance loggia un appartement à gauche en montant, n°912 et teinte bleue au plan, com- prenant :	740
201	"	"	deuxième étage	séjour avec coin cuisine incorporé, placard, dégagement, wc, bains, cham- bre, jouissance loggia balcon. un appartement à droite en montant, n°913 et teinte verte au plan, compre- nant :	874
				hall d'entrées, wc, bains, 2 chambres placard, séjour avec coin cuisine in- corporé, jouissance loggia. un appartement en montant à gauche	

numéro des lots	Batiment	escalier	niveau	Nature du lot	quote par co-propri sol.
				n°921 et teinte jaune au plan, comprenant : hall d'entrée, chambre, dégagement, wc, bains, placard, séjour avec coin cuisine incorporé, jouissance loggia	754
202	Bâtiment Garage et 2, 3, 8, 9, 10, 11 12, 13.	9	deuxième étage	un appartement à gauche en montant, n°922 et teinte bleue au plan, comprenant : séjour avec coin cuisine incorporé, placard, dégagement, wc, bains, chambre jouissance loggia balcon.	766
203	"	"	"	un appartement à droite en montant n°923 et teinte verte au plan, comprenant : hall d'entrée, 2 chambres, wc, bains placard, séjour avec coin cuisine incorporé, jouissance loggia.	899
204	"	10	rez de chaussée	un appartement à droite en entrant n°1001 et teinte bleue au plan, comprenant : hall d'entrée, chambre, dégagement,	

numéro des lots	Datiment	escalier	niveau	Nature du lot	quote parti co-propre co-proprié 501.
205	Bâtiment Garage et 2, 3, 8, 9, 10, 11 12, 13.	10	rez de chaussée	placard, wc, bains, séjour avec coin cuisine incorporé, jouissance loggia un appartement à droite en entrant, n°1002 et teinte jaune au plan, comprenant : séjour avec coin cuisine incorporé, rangement, dégagement, wc, bains, chambre, jouissance loggia.	730
206	"	"	"	un appartement à gauche en entrant, n°1003 et teinte bleue au plan, comprenant : Hall d'entrée, dégagement, wc, bains, placard, chambre, séjour avec coin cuisine incorporé, jouissance loggia. un appartement à gauche en montant, n°1011 et teinte bleue au plan, comprenant :	730
207	"	"	premier étage	hall d'entrée, dégagement, wc, bains, placard, chambre, séjour avec coin cuisine incorporé, jouissance loggia. un appartement à gauche en montant, n°1011 et teinte bleue au plan, comprenant :	692
208	"	"	"	hall d'entrée, chambre, dégagement, placard, wc, bains, séjour avec coin cuisine incorporé, jouissance loggia. un appartement à gauche en montant, n°1012 et teinte jaune au plan, comprenant :	706
				séjour avec coin cuisine incorporé, rangement, dégagement, wc, bains, chambre, jouissance loggia.	706

numéro des lots	Bâtiment	escalier	niveau	Nature du lot	quote par co-propri sol.
209	Bâtiment Garage et 2, 3, 8, 9, 10, 11 12, 13.	10	premier étage	un appartement à droite en montant n°1013 et teinte bleue au plan, com- prenant ; hall d'entrée, dégagement, placard, wc, bains, chambre, séjour avec coin cuisine incorporé, jouissance loggia	701
210	"	11	rez de chaussée	un appartement à droite en entrant, comprenant, sous le n°1101 et teinte bleue au plan, ; hall d'entrée, chambre, dégagement, placard, wc, bains, séjour avec coin cuisine incorporé, jouissance loggia	754
211	"	11	"	un appartement à droite en entrant n°1102 et teinte jaune au plan, com prenant ; séjour avec coin cuisine incorporé, placard, dégagement, wc, bains, cham bro, jouissance loggia balcon.	651
212	"	"	"	un appartement à droite en entrant, n°1103 et teinte bleue au plan, com- prenant ; hall d'entrée, chambre, placard, wc, bains, séjour avec coin cuisine inco poré, jouissance terrasse.	665

numéro des lots	Bâtiment	escalier	niveau	Nature du lot	quote part co-proprité sol.
213	Bâtiment Garage et 2, 3, 8, 9, 10, 11 12, 13.	11	premier étage	un appartement en montant à gauche, sous le numéro 1111 et teinte bleue au plan, comprenant : entrée, chambre, dégagement, placard wc, bains, séjour avec coin cuisine incorporé, jouissance loggia.	740
214	"	"	"	un appartement en montant à gauche, sous le numéro 1112 et teinte jaune au plan, comprenant : séjour avec coin cuisine incorporé, placard, dégagement, wc, bains, chambre, jouissance loggia.	687
215	"	"	"	un appartement en montant à droite, n°1113 et teinte bleue au plan, comprenant :	
				entrée, dégagement, placard, wc, bain chambre, séjour avec coin cuisine incorporé, jouissance loggia.	740
216	"	"	Deuxième étage	un appartement à gauche en montant, n°1121 et teinte bleue au plan, comprenant :	
				entrée, chambre, dégagement, placard, wc, bains, séjour avec coin cuisine incorporé, jouissance loggia.	747

numéro des lot	Batiment	escalier	niveau	Nature du lot	quote par co-propr. sol.
217	Bâtiment Garage et 2, 3, 8, 9, 10, 11 12, 13.	11	deuxième étage	un appartement à gauche en montant, n° 1122 et teinte jaune au plan, comprenant : séjour avec coin cuisine incorporé, placard, dégagement, wc, bains, chambre, jouissance loggia.	694
218	"	"	"	un appartement à droite en montant, n° 1123 et teinte bleue au plan, comprenant : Entrée, dégagement, placard, wc, bain chambre, séjour avec coin cuisine incorporé, jouissance loggia.	747
219	"	"	troisième étage	un appartement à gauche en montant, n° 1131 Et teinte bleue au plan, comprenant : Entrée, chambre, dégagement, placard, bains, wc, 2 bains, séjour avec coin cuisino incorporé, jouissance loggia.	754

numéro des lots	Bâtiment	escalier	niveau	Nature du lot	quote part co-proprété sol.
220	Bâtiment Garage et 2, 3, 8, 9, 10, 11 12, 13.	11	troisième étage	un appartement, porte gauche en montant teinte jaune et n°1132 au plan, com- prenant : séjour avec coin cuisine incorporé, placard, dégagement, chambre, wc, bains jouissance loggia.	701
221	"	"	"	un appartement, porte droite en mon- tant, teinte bleue et n°1133 au plan, comprenant : hall d'entrée, séjour avec coin cuisini- ère incorporé, dégagement, wc, bains placard, chambre, jouissance loggia.	725
222	"	12	rez de chaussée	un appartement en entrant à droite	

numéro des lot	Batiment	escalier	niveau	Nature du lot	quote par co-propri. sol.
223	Bâtiment Garage et 2, 3, 8, 9, 10, 11 12, 13.	12	rez de chaussée	n°1201 et teinte jaune au plan, com- pronant : hall d'entrée, dégagement, placards, wc, bains, chambres (2), cuisine, sé- jour, jouissance loggia. un appartement en entrant à gauche, n°1202 et teinte bleue au plan, com- pronant : Hall d'entrée, placard, wc, bains, chambre, séjour avec coin cuisino in- corporé, jouissance terrasse.	931
224	"	"	premier étage	un appartement en montant à gauche, n°1211 et teinte jaune au plan, com- pronant : hall d'entrée, placards, dégagements, bains, wc, 2 chambres, cuisine, sé- jour, jouissance balcon loggia.	668
225	"	"	"	un appartement en montant à droite, n°1212 et teinte bleue au plan, com- pronant : hall d'entrée, dégagement, placard, wc, bains, chambre, séjour avec coin cuisino incorporé, jouissance loggia.	963
226	"	"	deuxième étage	un appartement à gauche en montant,	711

numéro des lot	Batiment	escalier	niveau	Nature du lot	quote part co-propricé sol.
227	Bâtiment Garage et 2, 3, 8, 9, 10, 11 12, 13.	12	deuxième étage	n°1221 et teinte jaune au plan, comprenant : Hall d'entrée, placards, dégagement, bains, wc, cuisine, 2 chambres, séjour, jouissance balcon-loggia. un appartement à droite en montant, n°1222 et teinte bleue au plan, comprenant : hall d'entrée, dégagement, wc, bains, chambre, séjour avec coin cuisine incorporé, jouissance balcon et loggia.	974 742
228	"	"	troisième étage	un appartement à gauche en montant, n°1231 et teinte jaune au plan, comprenant : hall d'entrée, cuisine, wc, bains, placards, dégagement, 2 chambres, séjour, jouissance balcon loggia.	1005
229	"	"	"	un appartement à droite en montant, n°1232 et teinte bleue au plan, comprenant : Hall d'entrée, dégagement, placard, wc, bains, chambre, séjour avec coin cuisine incorporé, jouissance loggia et balcon.	759

numéro des lot	Bâtiment	escalier	niveau	Nature du lot	quote par co-propri sol.
230	Bâtiment Garage et 2, 3, 8, 9, 10, 11 12, 13.	13	rez de chaussée	un appartement en entrant à droite, n° 1301 et teinte jaune au plan, compre- nant : hall d'entrée, dégagement, placards, wc, bains, cuisine, chambre séjour jouissance loggia.	834
231	"	"	"	un appartement en entrant à gauche, n° 1302 et teinte bleue au plan, compre- nant : hall d'entrée, wc, cuisine, dégagement placard, 2 chambres, bains, séjour, jouissance 2 loggias.	1065
232	"	"	premier étage	un appartement en montant à gauche, n° 1311 et teinte jaune au plan; compre- nant : hall d'entrée, dégagement, 2 rangements 2 chambres, bains, wc, cuisine, séjour jouissance loggia.	1076
233	"	"	"	un appartement en montant à droite, 1312 et teinte bleue au plan, compre- nant : hall d'entrée, dégagement, placard, wc bains, cuisine, 2 chambres, séjour, jouissance 2 loggias.	1105

numéro des lot	Bâtiment	escalier	niveau	Nature du lot	quote part co-proprié sol.
234	Bâtiment Garage et 2, 3, 8, 9, 10, 11 12, 13.	13	DEUXIEME ETAGE	un appartement, à gauche en montant, n°1321 et teinte jaune au plan, com- prenant : hall d'entrée, dégagement, 2 rangements 2 chambres, bains, wc, cuisine, séjour, jouissance loggia.	1090
235	"	"	"	un appartement à droite en montant, n° 1322 et teinte bleue au plan, compre- nant : hall d'entrée, dégagement, placard, wc cuisine, séjour, bains, 2 chambres, jouissance 2 loggias.	1115
236	1	Unique	rez de jardin	une cave, n°1 (1) au plan.	6
237	"	"	"	" , 2 "	6
238	"	"	"	" , 3 "	6
239	"	"	"	" , 4 "	6
240	"	"	"	" , 5 "	6
241	"	"	"	un appartement à gauche en montant, n°1001 et teinte jaune au plan, com- prenant : hall d'entrée, placards, dégagement, cuisine, wc, bains, 2 chambres, séjour, jouissance terrasse.	991
242	"	"	"	un appartement à droite en montant, N° 1002 et teinte bleue au plan, compre -	

numéro des lot	Batiment	escalier	niveau	Nature du lot	quote par co-propri sol.
243	1	unique	rez de chaussée	<p>nant :</p> <p>hall d'entrée, dégagement, wc, bains, placards, chambre, séjour avec coin cuisine incorporé, jouissance 2 loggia</p> <p>un appartement à droite en entrant, n° 101 et teinte jaune au plan, comprenant :</p> <p>hall, dégagement, placard, wc, bains, cuisine, 2 chambres, séjour, jouissance ce terrasse.</p>	725
244	1	"	"	<p>un appartement à gauche en entrant, n° 102 et teinte bleue au plan, comprenant :</p> <p>hall d'entrée, placards, cuisine, dégagement, wc, bains, 2 chambres, séjour, jouissance loggia et loggia - balcon.</p>	977
245	1	"	premier étage	<p>un appartement à gauche en montant, n° 111 et teinte jaune au plan, comprenant :</p> <p>hall d'entrée, placards, dégagement, wc, bains, cuisine, 3 chambres, séjour, jouissance terrasse.</p>	1013
246	1	"	"	<p>un appartement à droite en montant, n° 112 et teinte bleue au plan, comprenant :</p>	1160

numéro des lot	Batiment	escalier	niveau	Nature du lot	quote part co-proprié sol.
247	1	unique	deuxième étage	hall d'entrée, placards, dégagement, wc, bains, cuisine, 2 chambres, séjour jouissance loggia et loggia balcon. un appartement en montant à gauche, n°121 et teinte jaune au plan, compre nant : hall d'entrée, dégagement, placards, wc, bains, cuisine, 3 chambres, séjour jouissance terrasse.	1025
248.	"	"	"	un appartement en montant à droite, n° 122 et teinte bleue au plan, compre nant : hall d'entrée, placard, dégagement, wc. bains, 2 chambres, cuisine, séjour, jouissance loggia et loggia balcon.	1167
249	4	unique	sous - sol	une cave, portant le n°1 au plan.	1032
250	"	"	"	" , " 2 "	6
251	"	"	"	" , " 3 "	6
252	"	"	"	" , " 4 "	6
253	"	"	"	" , " 5 "	6
254	"	"	"	" , " 6 "	6
255	"	"	"	" , " 7 "	6
256	"	"	"	" , " 8 "	6
257	"	"	"	" , " 9 "	6

numéro des lot	Batiment	escalier	niveau	Nature du lot	quote part co-proprié sol.
258	4	unique	sous - sol	une cave, portant le n° 10 au plan.	6
259	"	"	"	" , " 11	6
260	"	"	"	" , " 12	6
261	"	"	rez de chaussée	un appartement à droite en entrant, n° 401 et teinte bleue au plan, comprenant hall d'entrée, placard, wc, bains, cham séjour avec coin cuisine incorporé, . jouissance terrasse. "	678
262	"	"	"	un appartement, à gauche en entrant, n°402 et teinte jaune au plan, compre- nant : placard, séjour avec coin cuisine incou poré, dégagement, wc, bains, chambre, jouissance loggia.	704
263	"	"	"	un appartement, à gauche en entrant, n° 403 et teinte bleue au plan, comprenant hall d'entrée, chambre, dégagement,	

numéro des lots	Batiment	escalier	niveau	Nature du lot	quote part co-proprété sol.
264	4	unique	premier étage	placard, wc, bains, séjour avec coin cuisine incorporé, jouissance loggia un appartement en montant à gauche, n°411 et teinte bleue au plan, comprenant :	731
265	"	"	"	hall d'entrée, dégagement, placard, wc, bains, chambre, séjour avec coin cuisine incorporé, jouissance loggia un appartement en montant à droite n°412 et teinte jaune au plan, comprenant :	723
266	"	"	"	placard, séjour avec coin cuisine incorporé, dégagement, wc, bains, chambre, jouissance loggia un appartement en montant à droite, n°413 et teinte bleue au plan, comprenant :	737
267	"	"	deuxième étage	hall d'entrée, chambre, dégagement; placard, wc, bains, séjour avec coin cuisine incorporé, jouissance loggia un appartement à gauche en montant, n°421 et teinte bleue au plan, comprenant :	737
				hall d'entrée, dégagement, placard, wc, bains, chambre, séjour avec coin cuisine incorporé, jouissance loggia	730

numéro des lot	Batiment	escalier	niveau	Nature du lot	quote par ce-propri sol.
268	4	unique	deuxième étage	un appartement à droite en montant, n°422 et teinte jaune au plan, comprenant :	745
269	"	"	"	placard, séjour avec coin cuisine incorporé, dégagement, wc, bains, chambre, jouissance loggia. un appartement à droite en montant n°423 et teinte bleue au plan, comprenant :	745
270	"	"	troisième étage	hall d'entrée, chambre, dégagement, placard, wc, bains, séjour avec coin cuisine incorporé, jouissance loggia. un appartement à gauche en montant, n°431 et teinte bleue au plan, comprenant :	737
271	"	"	"	hall d'entrée, dégagement, placard, wc, bains, chambre, séjour avec coin cuisine incorporé, jouissance loggia un appartement à droite en montant, n°432 et teinte jaune au plan, comprenant :	766
272	"	"	"	séjour avec coin cuisine incorporé, placard, dégagement, wc, bains, chambre, jouissance loggia. un appartement à droite en montant, n°433 et teinte bleue au plan, comprenant :	

numéro des lot	Batiment	escalier	niveau	Nature du lot	quote part co-proprété sol.
273	5	unique	sous sol	hall d'entrée, chambre, dégagement, placard, wc, bains, séjour avec coin cuisine incorporé, jouissance loggia.	752
274	"	"	"	un garage, portant le n°1 au plan.	58
275	"	"	"	" " 2 "	58
276	"	"	"	" " 3 "	58
277	"	"	"	" " 4 "	70
278	"	"	"	une cave, portant le n°1 au plan.	6
279	"	"	"	" " 2 "	6
280	"	"	"	" " 3 "	6
281	"	"	"	" " 4 "	6
282	"	"	"	" " 5 "	6
283	"	"	"	" " 6 "	6
284	"	"	"	" " 7 "	6
285	"	"	"	" " 8 "	6
			rez de chaussée	un appartement face à l'entrée, n°501 et teinte jaune au plan, comprenant : hall d'entrée, séjour, 2 chambres, cuisine, wc, bains, placard, dégagement jouissance loggia.	10 41
286.	"	"	"	un appartement à gauche en entrant, n°502 et teinte bleue au plan, comprenant : hall d'entrée, placards, dégagement, séjour, wc, bains, placards, jouissance loggia. 2 chambres	1090

numéro des lot	Batiment	escalier	niveau	Nature du lot	quote par co-propri- sol.
287	5	unique	premier étage	un appartement, en montant à gauche, n°511 et teinte jaune au plan, composé de : hall d'entrée, 2 placards, 3 chambres, dégagement, wc, bains, cuisine, sé- jour, jouissance loggia.	1211

numéro des lots	Batiment	escalier	niveau	Nature du lot	quoté par le co-proprétaire sol.
288	5	unique	premier étage	un appartement à droite en montant, n°512 et teinte bleue au plan, comprenant : hall d'entrée, placards, séjour, 2 chambres, wc; baignoire, cuisine, cuisine loggia.	1103
289	"	"	deuxième étage	un appartement à gauche en montant, n°521 et teinte jaune au plan, comprenant : hall d'entrée, 3 chambres, séjour, cuisine, salle de bains, wc, dégagements, placards, jouissance loggia	1225
290	"	"	"	un appartement à droite en montant, n°522 et teinte bleue au plan, comprenant : hall d'entrée, séjour, 2 chambres, cuisine, salle de bains, wc, placard jouissance loggia.	1127
291	"	"	troisième étage	un appartement à gauche en montant, n°531 et teinte jaune au plan, comprenant : Hall d'entrée, séjour, 3 chambres, cuisine, wc, salle de bains, dégagement, jouissance loggia.	
292	"	"	"	un appartement à droite en montant, n°532 et teinte bleue au plan, comprenant :	

n° des lots	Bâtiment	escalier	niveau	Nature du lot	quote parti co-prté s:
293	6	unique	sous sol	prenant : hall d'entrée, séjour, 2 chambres, placards, cuisine, salle de bains, wc jouissance loggia.	1151
294	"	"	"	un garage portant le numéro 1 au plan	53
295	"	"	"	2	58
296	"	"	"	3	58
297	"	"	"	4	70
298	"	"	"	1	6
299	"	"	"	une cave	6
300	"	"	"	2	6
301	"	"	"	3	6
302	"	"	"	4	6
303	"	"	"	5	6
304	"	"	"	6	6
305	"	"	rez de chaussée	un appartement, face à l'entrée, n°601 etteinte jaune au plan, comprenant : hall d'entrée, 2 chambres, séjour, cuisine, salle de bains, wc, dégagement, placards, jouissance loggia	848
306	"	"	"	un appartement, à gauche en entrant, n°602 et teinte bleue au plan, comprenant hall d'entrée, 2 dégagements, séjour, 2 chambres, salle de bains, wc, placard jouissance loggia.	848
307	"	"	premier étage	un appartement, à gauche en montant, n°611 et teinte jaune au plan, comprenant hall d'entrée, 3 chambres, dégagement	969

numéro des loc.	Bâtiment	escalier	niveau	Nature du lot	Quote par co-propri sol.
308	6	unique	premier étage	cuisine, salle de bains, wc, placard, jouissance loggia. un appartement à droite en montant, n°612 et teinte bleue au plan, com prenant : Hall d'entrée, séjour, 2 chambres, placards, cuisine, salle de bains, wc, jouissance loggia.	1 090
309	6	"	deuxième étage	un appartement à gauche en montant, n°621 et teinte jaune au plan, com prenant : Hall d'entrée, séjour, trois Cham bres, placards, dégagements, salle de bains, cuisine, wc, jouissance loggia.	980
310	6	"	"	un appartement à droite en montant n°622 et teinte bleue au plan, com prenant : Hall d'entrée, 2 chambres, séjour, placards, cuisine, salle de bains, wc, jouissance loggia.	1 102
311	6	"	troisième étage	un appartement à gauche en montant n°631 et teinte jaune au plan, com prenant :	992

numéro des lot	Batiment	escalier	niveau	Nature du lot	quote part co-propr sol.
312	6	unique	troisième étage	Hall d'entrée, dégagements, placards 3 chambres, séjour, wc , bains, cui- sine, jouissance, loggia. un appartement, à droite en montant, n°632 et teinte bleue au plan, compre- nant : hall d'entrée, 2 chambres, séjour, cuisine, salle de bains, wc, placards jouissance loggia.	1 114
313	7	"	sous - sol	une cave, portant le n°1 au plan.	6
314	"	"	"	" , " 2 "	6
314	"	"	"	" , " 3 "	6
316	"	"	"	" , " 4 "	6
317	"	"	"	" , " 5 "	6
318	"	"	"	" , " 6 "	6
319	"	"	"	" , " 7 "	6
320	"	"	"	" , " 8 "	6
321	"	"	"	" , " 9 "	6
322	"	"	"	" , " 10 "	6
323	"	"	"	" , " 11 "	6
324	"	"	"	" , " 12 "	6
325	"	"	rez de chaussée	un appartement en entrant à droite, n°701 et teinte bleue au plan, com- posé de : hall d'entrée, dégagement, placard, chambre, séjour avec coin cuisine in- corporé, wc, bains, jouissance loggia.	655

numéro des lot	Batiment	escalier	niveau	Nature du lot	quote part co-proprité sol.
326	7	unique	rez de chaussée	un appartement en entrant à gauche, n°702 et teinte jaune au plan, comprenant :	
327	"	"	"	placard, séjour avec coin cuisine incorporé, dégagement, bains, wc, chambre jouissance loggia. un appartement en entrant à gauche, n°703 et teinte bleue au plan, comprenant hall d'entrée, chambre, séjour avec coin cuisine incorporé, dégagement, wc, bains, jouissance loggia.	667
328	"	"	premier étage	un appartement à gauche en montant, n°711 et teinte bleue au plan, comprenant hall d'entrée, dégagement, séjour avec coin cuisine incorporé, wc, bains, chambre placard, jouissance loggia. un appartement en montant à droite n°712 et teinte jaune au plan, comprenant :	693
329	"	"	"	placard, séjour avec coin cuisine incorporé, chambre, dégagement, wc, bains, jouissance loggia. un appartement à droite en montant, n°713 et teinte bleue au plan, comprenant hall d'entrée, séjour avec coin cuisine incorporé, dégagement, placard, wc, chambre bains, jouissance loggia.	664
330	"	"	"		703

numéro des lot	Batiment	escalier	niveau	Nature du lot	quote part co-proprété sol.
331	7	unique	deuxième étage	un appartement à gauche en montant, n° 721 et teinte bleue au plan, comprenant :	
332	"	"	"	hall d'entrée, séjour avec coin cuisine incorporé, dégagement, placard, chambre, bains, wc, jouissance loggia un appartement à droite en montant, n° 722 et teinte jaune au plan, comprenant :	674
333	"	"	"	placard, séjour avec coin cuisine incorporé, dégagement, chambre, salle de bains, wc, jouissance loggia. un appartement à droite en montant, n° 723 et teinte bleue au plan, comprenant :	712
334	"	"	troisième étage	hall d'entrée, chambre, placard, dégagement, wc, bains, séjour avec coin cuisine incorporé, jouissance loggia. un appartement à gauche en montant, n° 731 et teinte bleue au plan, comprenant	712
335	"	"	"	hall d'entrée, séjour avec coin cuisine incorporé, bains, wc, dégagement, placard, chambre, jouissance loggia. un appartement, en montant à droite, n° 732 et teinte jaune au plan, comprenant :	693

numéro des lots	Batiment	escalier	niveau	Nature du lot	quote part co-propriété sol.
336	7	unique	troisième étage	placard, séjour avec coin cuisine incorporé, dégagement, wc, bains, chambre, jouissance loggia. un appartement à droite en montant, n°733 et teinte bleue au plan, comprenant : hall d'entrée, chambre, dégagement, placard, wc, bains, séjour avec coin cuisine incorporé, jouissance loggia	732
337	P a r k i n g s d e r i e n s				10
338				aire de stationnement, n°1 au plan.	10
339				" " 2	10
340				" " 3	10
341				" " 4	10
342				" " 5	10
343				" " 6	10
344				" " 7	10
345				" " 8	10
346				" " 9	10
347				" " 10	10
348				" " 11	10
349				" " 12	10
350				" " 13	10
351				" " 14	10
352				" " 15	10
				" " 16	10

n° des lots,	Bâtiment,	escalier	niveau	Nature du lot	quote par co-prité : en 100 00
353	P A R K I N G S	A E R I E N S		aire de stationnement, n° 17 au plan	10
354				"	10
355				"	10
356				"	10
357				"	10
358				"	10
359				"	10
360				"	10
361				"	10
362				"	10
363				"	10
364				"	10
365				"	10
366				"	10
367				"	10
368				"	10
369				"	10
370				"	10
371				"	10
372				"	10
373				"	10
374				"	10
375				"	10
376				"	10
377				"	10
378				"	10

n° des lots,	Bâtiment,	escalier	niveau	Nature du lot	quote part co-prité sol en 100 000°
379	P A R K I N G S	A	E R I E N S	aire de stationnement, n° 43-au plan	10
380				" , 44	10
381				" , 45	10
382				" , 46	10
383				" , 47	10
384				" , 48	10
385				" , 49	10
386				" , 50	10
387				" , 51	10
388				" , 52	10
389				" , 53	10
390				" , 54	10
391				" , 55	10
392				" , 56	10
393				" , 57	10
394				" , 58	10
395				" , 59	10
396				" , 60	10
397				" , 61	10
398				" , 62	10
399				" , 63	10
400				" , 64	10
401				" , 65	10
402				" , 66	10
					100 000 -
					100.000°

TROISIEME PARTIE

PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

Chapitre I - Généralités

Chapitre II - Définition des parties privatives

Chapitre III - Définition des parties communes

Chapitre IV - Dispositions diverse

CHAPITRE I

G E N E R A L I T E S

L'ensemble immobilier est divisé :

- En parties communes qui appartiendront indivisément à l'ensemble des copropriétaires ou à certains groupes de propriétaires; chacun pour une quote-part comme il a été ci-dessus indiqué dans l'état descriptif de division

En parties privatives ci-dessous définies qui appartiendront divisément à chacun des copropriétaires selon la division en lots arrêtée à l'état descriptif de division ci-dessus établi et qui sont affectées à son usage exclusif et particulier

OBSERVATION est toutefois faite que dans l'emprise de la parcelle constituant l'assiette de l'ensemble immobilier, sont ou pourront être implantés suivant ce qui est stipulé au Cahier des Charges Général du Domaine, des constructions et des équipements constituant des parties communes générales dudit Domaine dont par suite la propriété et la gestion ne relèveront ni des copropriétaires du "LUBERON I" ni de leur Syndicat.

Notamment l'appartement dénommé Conciergerie sur les plans constitue une partie commune générale du Domaine ainsi qu'au surplus il est précisé à l'article 9 des observations préliminaires.

CHAPITRE II

DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux et espaces, qui aux termes de l'état descriptif de division établi ci-dessus sont compris dans la composition d'un lot, et, comme tels, sont affectés à son usage exclusif et particulier.

Elles comprennent notamment :

- Les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol,
- Les plafonds (ou les faux-plafonds) et les planchers (à l'exception de leurs gros oeuvres et structures),
- Les cloisons intérieures avec leurs portes;
- Les portes palières, les fenêtres, les portes-fenêtres, les persiennes, volets ou stores, ainsi que leurs chambranles, châssis et accessoires, les fermetures particulières à un lot, et d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs;
- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons quels qu'ils soient, les peintures et papiers peints
- Les revêtements au dessus de l'étanchéité des balcons, loggias et terrasses, les barres d'appui, les gardes-corps, et balustrades,
- L'installation électrique de chaque local depuis le secteur,
- Les sonneries et installations téléphoniques;
- Les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette, et des water-closets, etc...
- Les installations des cuisines;
- Les installations de chauffages et d'eau chaude, les conduits et canalisations correspondants se trouvant à l'intérieur de chaque local privé et destinés à son usage exclusif;
- Tous les accessoires des parties privatives (serrurerie, robinetterie, etc ...) les placards et penderies tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure (glaces, cheminées, peintures boiseries, etc ...)
- Plus généralement tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés ci-dessus dans l'état descriptif de division et compte tenu des précisions qui y sont données.
- Le revêtement des parkings aériens implantés en pleine terre (celui des parkings aériens sur dalles comme celui des parkings en sous sol, entrera dans les parties communes au même titre que son support)

- La jouissance des espaces attachés à titre exclusif et perpétuel, à un lot privatif suivant les énonciations de l'état descriptif de division qui précède.

CHAPITRE III

DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes comprennent toutes les parties de l'ensemble immobilier qui ne sont pas affecté à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé (à l'exclusion bien entendu des constructions, biens et équipements entrant dans les parties communes générales du Domaine)

Elle se répartissent de la manière suivante :

1 - Parties communes générales

Ces parties qui sont communes à tous les lots composant l'ensemble immobilier comprennent notamment sans que cette énonciation soit limitative :

- La totalité du sol bâti et non bâti, qu'il soit affecté à l'usage commun de tous ou de certains ou à l'usage privatif et perpétuel d'un lot ;
- Les réseaux techniques extérieurs aux bâtiments et leurs annexes
- Biens qu'ils soient grevés de servitude d'usage au profit de l'entier Domaine suivant les termes du Cahier des Charges Général
- Les passages, voies de circulations et dégagements de l'ensemble immobilier avec tous leurs équipements
- Les espaces verts à l'usage commun et tous leurs équipements;
- Plus généralement toutes constructions et tous biens et équipements l'usage commun de l'ensemble immobilier ou de plusieurs des bâtiments qui le composent.

2 - Parties communes à chaque bâtiment collectif

Elles comprennent pour chaque bâtiment :

- Les fondations, les gros murs des façades, des pignons et des mitoyennetés, les murs de refend, l'ossature en maçonnerie ou en béton armé;
- Les coffres, gaines et têtes de cheminées, les tuyaux de ventilation;
- Les ornements des façades (non compris les garde-corps, balustrades, barres d'appui des balcons,

loggias et terrasses, ainsi que le revêtement de ceux-ci (les abat-jour, jalousies, persiennes, volets roulants, stores et leurs accessoires) ;

- Les poutres et solives des planchers et plus généralement, le gros oeuvre des planchers;
 - La couverture des bâtiments et toutes terrasses accessibles ou non accessibles à l'exclusion des revêtements au dessus de l'étanchéité, pour les terrasses affectées en jouissance privative à un lot
 - Les conduites canalisations, tuyauteries, prises d'air, conduits de fumée ou de ventilation, réseaux de toutes natures avec leur coffres, gaines et accessoires (têtes et souches de cheminées, branchements etc...)
 - y compris les parties y afférentes qui traversent les locaux privatifs et encore qu'ils puissent ne desservir qu'un seul local privatif (à l'exclusion des seuls branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif)
 - Les gouttières, chéneaux, tuyaux de descente, canalisations d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées; les canalisations et tuyaux de tout à l'égout;
 - Les colonnes et canalisations d'eau, et le cas échéant de gaz, d'électricité, les branchements communs d'eau, éventuellement de gaz, d'électricité d'égouts, etc...;
 - Les réseaux d'assainissement avec leurs accessoires (avaloirs, siphons, fosses de décantation, etc ...)
 - Les antennes collectives de radio et télévision, leurs câbles de distribution, mais non compris les prises dans les locaux privatifs
 - Les vestibules d'entrée, les couloirs et dégagements et les cages d'escaliers;
 - Le cas échéant, les ascenseurs et leurs accessoires (cages, machineries, câbles, etc ...)
 - Les vides-ordures et locaux à poubelles
 - Tous les accessoires des parties communes (installations d'éclairage, glaces, tapis, paillasons, etc ...)
 - L'ensemble des locaux communs à chaque bâtiment
- Cette énumération est purement énonciative et non limitative

CHAPTRE IV

DISPOSITIONS DIVERSES

Par exception aux principes précédemment énoncés les cloisons séparatives des locaux privés sont mitoyennes entre les propriétaires voisins.

Les balcons, loggias et terrasses, même s'ils sont en tout ou partie réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, n'en sont pas moins des parties communes, à l'exclusion toutefois de leur revêtement au dessus- de leur étanchéité

QUATRIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

- Titre I - Conditions d'usage des parties
privatives et des parties communes
- Titre II - Charges communes
- Titre III - Mutations de propriété et de jouis-
sance, constitution de droits réels
sur les parties privatives.
- Titre IV - Administration.
- Titre V - Dispositions diverses

TITRE I

CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

ET DES PARTIES COMMUNES

- Section I - Généralités
- Section II - Usage des parties privatives
- Section III- Usage des parties communes
- Section IV - Dispositions diverses

SECTION I

G E N E R A L I T E S

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

- Du statut de droit administratif du Domaine de la Coudoulière lié à son appartenance à une Zone d'Aménagement Concerté

- Du statut de droit privé du Domaine de la Coudoulière dont la réglementation est fixée ou sera fixée par son CAHIER DES CHARGES GENERAL et toutes décisions de son ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Et enfin des dispositions arrêtées aux termes des présentes.

En dehors des responsabilités déterminées par la réglementation Générale du Domaine, chaque copropriétaire sera responsable à l'égard tant du syndicat que de tout autre copropriétaire, des troubles de jouissance et

infractions aux dispositions de cette réglementation et aux dispositions des présentes dont lui-même, sa famille, ses préposés, les locataires ou occupants quelconques des locaux lui appartenant et ses invités, seraient directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de son fait ou de celui des personnes ci-dessus énumérées c encore du fait d'une chose dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées sans que, pour autant, soit déchargée 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 (sans préjudice de toutes dispositions analogues résultant de la réglementation du Domaine) de l'obligation de verser une indemnité au syndicat au 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 peut être mise en cause en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaires ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens, les services assurés dans l'ensemble immobilier ne pouvant y suppléer.

SECTION II

USAGE DES PARTIES 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 aux droits des autres copropriétaires et de respecter la destination de l'ensemble immobilier telle qu'elle est déterminée aux présentes, et, en outre, de se conformer aux règles et servitudes édictées en la matière par la réglementation du Domaine telle qu'elle résulte ou résultera des actes décisions et conventions régissant la Zone d'Aménagement Concerté, du Cahier des Charges Général du Domaine et toutes décisions de son Association Syndicale Libre Générale.

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 de la Section I du présent titre

2 - Occupation

Les locaux composant l'ensemble immobilier sont destinés à l'habitation ou à ses annexes

Cette habitation pourra, sous réserve de justifier des autorisations Administratives éventuellement nécessaires s'exercer sous une forme quelconque et notamment sous forme de location meublée.

En tout état de cause les propriétaires intéressés seront seuls responsables de l'utilisation faite par eux de leurs locaux au regard de la réglementation du Domaine telle qu'elle résulte ou résultera des actes décisions et conventions régissant la ZAC du Cahier des Charges Général du Domaine et des décisions de son Association Syndicale Libre, des permis de construire, des dispositions législatives et réglementaires, ainsi que des conséquences de tous ordres pouvant en résulter vis-à-vis des autres copropriétaires. Ils devront justifier s'il y a lieu, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires auprès du Syndic.

Les parkings ou garages extérieurs et intérieurs sont destinés au stationnement dans les conditions prévues par le permis de construire et le cahier des Charges Générales du Domaine aux dispositions desquelles il est renvoyé

3 - Harmonie - Aspect -

a) - Les portes d'entrée des locaux, les fenêtres et fermetures extérieures bien que constituant des parties privatives ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés.

La pose de stores et fermetures extérieures est autorisée sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le Syndic de la copropriété avec l'approbation de l'assemblée Générale des copropriétaires statuant dans les conditions particulières de majorité prévues à la section II du Chapitre I du Titre IV ci après.

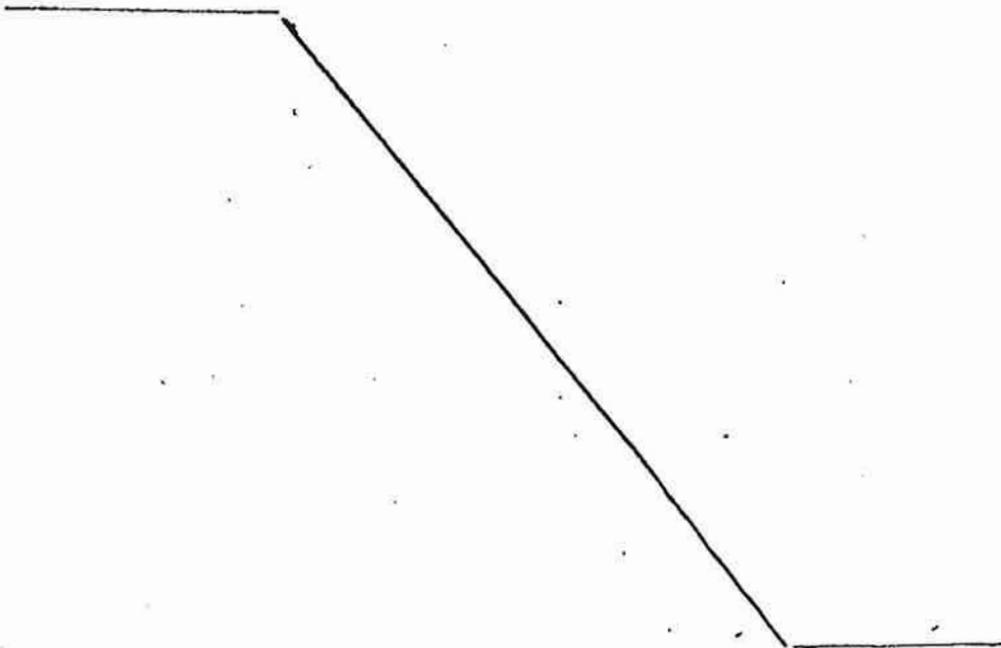
Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaires aux loggias, terrasses et balcons, qui extérieurement rompraient l'harmonie de l'ensemble immobilier.

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, les volets, persiennes, stores et jalousies.

b) - Les enseignes, réclames et inscription de publicité sont interdites à l'exception toutefois des panneaux dits de chantier, des écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot; et des enseignes et inscriptions de publicité qui pourraient être nécessaires dans le cadre d'une gestion locative partielle ou collective sous préjudice de l'application des lois et arrêtés la règlementant. En outre il est donné autorisation d'affichage par panneaux publicitaires intérieurs ou extérieurs aux bâtiments sur les parties privatives et les parties communes à la S.C.I. la Coudoulière aux fins de négocier les lots et de pouvoir installer un stand mobile à l'intérieur de l'ensemble immobilier, de créer un bureau de vente dans un appartement invendu----- pendant toute la période de commercialisation de l'autre Domaine de la Coudoulière et de disposer des balises et fléchages d'orientation.

c) - Il ne pourra être installé d'antennes de radio-télévision en dehors des antennes collectives ou, le cas échéant, des antennes privatives prévues par le constructeur.

d) - L'étendage du linge aux fenêtres, sur les espaces privatifs et les parties communes est formellement interdit.



4 - Modifications intérieures - Travaux -

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement ou de ses autres locaux, 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

Les travaux devront être exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire concerné; celui-ci devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité des bâtiments, il sera responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard s'il y a lieu, du constructeur des bâtiments.

Quinze jours avant le début des travaux, le copropriétaire devra informer, par lettre recommandée le syndic de la copropriété, lequel pourra en interdire l'exécution si les conditions du présent paragraphe ne sont pas remplies .

Tous travaux qui affecteraient le gros oeuvre ou l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prises dans les conditions particulières de la majorité prévue au Titre IV, Chapitre I, section II, § 4B ci après, et devront respecter les règles, et servitudes édictées à cet égard par la réglementation du Domaine telle qu'elle résulte ou résultera de celle de la ZAC du Cahier des Charges Général et des décisions de l'Association Syndicale Libre Générale du Domaine.

5 - Sécurité - Salubrité -

a) - Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privés des matières dangereuses, insalubres et malodorantes. Notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produits ou matières volatiles ou inflammables, est strictement prohibé. Dans les garages et parkings, il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manoeuvres d'entrée et de sortie, de procéder à des travaux mécaniques quelconques, et à des opérations de vidange ou de lavage.

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou celle des murs déterminée par l'architecte de la copropriété.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures des fenêtres, balcons, loggias et terrasses, les vases à fleurs seront tolérés, mais devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau. Il est interdit de battre les tapis aux fenêtres et sur les balcons, loggias, terrasses

b) - Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements existant dans les locaux privés devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai afin d'éviter toutes déperditions d'eau et autres inconvénients.

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés.

Il ne pourra être jeté dans les canalisations et notamment dans celles conduisant aux égouts des produits ou matières inflammables ou dangereux.

Il est interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés aux gelées lorsque celles-ci risquent de se produire.

c) - Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique de l'ensemble immobilier.

d) - 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, de locaux privés, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires.

Notamment et sans que cette énonciation soit limitative :

- Tout bruit, tapage nocturne ou diurne de quelque nature que ce soit susceptible de troubler la tranquillité du voisinage est formellement interdit alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur de bâtiments.

- L'usage discret des appareils de reproduction ou de réception sonore est autorisé mais à partir de vingt deux heures, tout usage même discret est absolument interdit hors des constructions.

- L'utilisation de moteurs bruyants est strictement prohibée, sauf nécessité justifiée.

- Les animaux de compagnie sont seuls tolérés, et encore à l'exception des animaux criards, malfaisants, malodorants ou susceptibles de constituer à quelque titre que ce soit un danger ou seulement une gêne pour le voisinage.

- Le revêtement des sols ne pourra être modifié qu'après autorisation du syndic ayant pris l'avis de l'architecte de la copropriété et sous la condition expresse que le procédé utilisé et les nouveaux matériaux employés présentent les caractéristiques d'isolation phonique et thermique au moins égales à celles des procédés et matériaux d'origine.

- Les appareils électriques devront être anti-parasités.

- Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit.

Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans l'ensemble immobilier même après décès ou par autorisation de justice.

7 - Réunions et divisions des lots

- La division d'un lot pourra être effectuée par chaque copropriétaire sans le concours ni l'intervention des autres copropriétaires.

La nouvelle répartition des charges qui en résultera sera opérée dans les conditions prévues par l'article 11 alinéa 2 de la loi du 10 Juillet 1965 dont les dispositions sont rappelées dans la suite des présentes.

Le propriétaire de lots contigus aura la faculté de réunir ses lots, sous la surveillance de l'architecte de l'ensemble immobilier, dont les honoraires seront à sa charge. En ce cas, il pourra incorporer à ses parties privatives les couloirs et accès communs ne desservant que ses propres lots et les clore à la nouvelle limite des parties communes sous réserve et à la condition de ne pas modifier les règles de sécurité (ventilation, etc...) et qu'il n'existe aucun placard technique----- dans lesdites parties communes. Cette incorporation n'entraînera aucune modification dans la quote-part des parties communes affectées à chacun des lots réunis, ni dans la quote-part des charges leur incombant.

Cette réunion n'étant faite que pour une meilleure utilisation des locaux, il ne sera pas nécessaire de procéder à une modification de l'état descriptif de division. Le copropriétaire aura la faculté de rétablir, à ses frais, les lots dans leur état primitif, sous la surveillance de l'architecte de l'ensemble immobilier.

8 - Dispositions diverses

a) - Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité, l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux choses ou parties communes, aux services collectifs 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 et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, l'entretien des gaines de vide-ordures, l'entretien des gouttières, et tuyaux de descente, etc... toutefois lors de la commande de tous les travaux prévus au présent paragraphe, le syndic ou l'architecte de l'immeuble devra imposer aux entrepreneurs une durée maximale d'exécution conforme aux normes des professions et prévoir une indemnité très importante et journalière pour tout dépassement de cette durée.

b) - En tout temps, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état pour reconnaître notamment le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries ou autres équipements, ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations, sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

Indépendamment des dispositions du § a) - ci-dessus il en sera de même toutes les fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires.

c) - Les copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient les éléments d'équipement communs ou d'autres locaux privés, 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, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

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

d) - En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son local au syndic ou au gardien de l'ensemble immobilier ou à une personne résidant effectivement dans la commune de situation dudit ensemble, le dépositaire étant autorisé à pénétrer dans le local ou appartement durant cette absence.

A défaut, le syndic est formellement autorisé s'il le juge conforme à l'intérêt de la copropriété à faire ouvrir la porte par un serrurier, sans formalités autres que d'en aviser le propriétaire intéressé dans les plus brefs délais.

e) - En cas d'aménagement ou de déménagement le syndic devra être averti par lettre recommandée des jour et heure des opérations, afin de faire constater à l'entreprise de déménagement, l'état des lieux avant et après l'exécution du travail ; toute dégradation fera l'objet d'un constat signé par le syndic et le responsable de l'opération. Le devis de réparations sera présenté à l'entreprise qui devra en acquitter le montant au syndicat des copropriétaires de l'immeuble. Toute infraction à cette règle sera imputée au copropriétaire responsable.

SECTION III

USAGE DES PARTIES COMMUNES

1 - Généralités

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

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 ainsi qu'il sera dit ci-après au chapitre II du titre IV, pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs.

2 - Encombrements -

a) - Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour usage personnel en dehors de la destination normale ; les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres.

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 vingt quatre 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 procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de l'ensemble immobilier.

d) - 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, le cas échéant, à cet effet.

e) - Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin, avant dix heures.

f) - 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. Il est interdit d'utiliser sans nécessité justifiée les avertisseurs.

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 dans les conditions prévues au présent règlement et au Cahier des Charges Général du Domaine de la Coudoulière

4 - Services collectifs et éléments d'équipement

a) - Les postes de vide-ordures devront être entretenus en état par les usagers et utilisés conformément à leur destination en évitant d'y déverser les liquides, des objets cassants, trop encombrants ou susceptibles de faire bouchon.

b) - Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements, sur les descentes d'eaux usées, et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone, et d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité, sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble, et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires, et de satisfaire aux conditions du 4. -, de la Section II du présent chapitre.

c) - L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement communs étant propriété collective aucun copropriétaire ne pourra réclamer de dommages intérêts en cas d'arrêt permanent pour cause de force majeure ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

5- Espaces libres -

Les espaces libres, ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation devront être conservés par les utilisateurs dans un état de rigoureuse propreté. Tout bruit ou tapage diurne ou nocturne est strictement prohibé.

Il est interdit d'allumer des feux dans les espaces communs.

Le vagabondage des animaux dont la possession est autorisée par le présent règlement est interdit.

6 - Balcons, Loggias et Terrasses -

Les copropriétaires qui bénéficieraient de la jouissance exclusive de balcons, loggias et terrasses devront les maintenir en parfait état d'entretien.

Les copropriétaires seront responsables de tous les dommages, fissures, fuites, etc... provoqués directement par leur fait ou par le fait des emménagements qu'ils pourraient apporter : plantations, jardins suspendus, etc...

Il est interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance déterminée par l'architecte de la copropriété, en particulier par un apport de terre.

Les copropriétaires intéressés supporteront en conséquence des utilisations anormales ci-dessus tous les frais de remise en état qui seront nécessaires.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic à leurs frais.

L'utilisation des balcons, loggias et terrasses ne devra causer aucun trouble aux copropriétaires.

SECTION IV -

DISPOSITIONS DIVERSES

1 - De façon générale, les copropriétaires devront respecter les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever l'ensemble immobilier qu'elles soient d'origine

conventionnelle ou légale, civile ou administrative et notamment celles résultant ou qui résulteront des actes et conventions relatifs à la Z.A.C. de la Coudoulière du Cahier des Charges Général du Domaine de la Coudoulière et de toutes décisions de son Association Syndicale Libre Générale

Ils devront 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 dans l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que, d'une façon générale, pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier, le syndic, après décision de l'assemblée 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 un mois.

En cas d'urgence le syndic pourra agir sans délai et sans consultation préalable de l'assemblée sauf à aviser immédiatement après le copropriétaire défaillant.

4 - Quiconque aurait à se plaindre de quoi que 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 avisera s'il y a lieu, l'assemblée générale la plus proche.

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

TITRE II

CHARGES COMMUNES

- Section I - Principes
- Section II - Charges générales
- Section III - Charges spéciales à chaque bâtiment.

- Section IV - Charges des ascenseurs
- Section V - Charges d'eau froide
- Section VI - Dispositions diverses
- Section VII^r - Règlement - provision - fonds de prévoyance - garantie -
- Section VIII - Etat de répartition des charges

SECTION I

PRINCIPES

Les charges de l'ensemble immobilier sont ventilées en charges générales et en un certain nombre de charges spéciales.

D'une façon générale, et sous réserve des règles expresses ci-après fixées, la ventilation des dépenses entre charges générales et charges spéciales et à l'intérieur des charges spéciales, la ventilation des frais pour la détermination des comptes particuliers incombant aux diverses catégories de propriétaires en application des règles ci-après stipulées, pourront être effectuées forfaitairement par le syndic après consultation s'il y a lieu, de tout technicien, sauf aux copropriétaires intéressés statuant par voie de décision collective à décider si possible l'installation de tous compteurs en location et à leurs frais exclusifs.

SECTION II

CHARGES GENERALES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES COPROPRIETAIRES

1 - Définition

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales suivant ce qui sera ci-après stipulé.

Ces charges générales comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

a) - Les frais d'aménagement et d'entretien de l'ensemble de la propriété,

b) - Les frais d'entretien, de réfection, de remplacement des réseaux généraux de distribution d'eau, d'électricité, y compris les transformateurs et détendeurs et leurs locaux, et des réseaux d'égouts et d'assainissement, sous réserve qu'ils ne soient pas compris dans les parties communes générales du Domaine-- et, en tout état de cause, jusqu'à et non compris les raccordements et branchements particuliers à chacun des bâtiments.

c) - Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures utiles en conséquence des dépenses sus visées.

d) - Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndicat relativement aux parties communes générales.

e) - Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune :

- rémunération du syndic, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires ; honoraires de l'architecte, des techniciens et conseils du syndicat des copropriétaires ;
- salaires de tous préposés du syndicat des copropriétaires avec leurs avantages en nature et les charges sociales et para-fiscales y afférentes, etc...

- tous impôts, contributions et taxes auxquels pourra être assujetti le LUBERON I dans son ensemble;

- La quote part des charges communes générales du Domaine affectée au LUBERON I.

OBSERVATION est toutefois faite que cette quote part de charges n'est retenue dans les charges communes générales de copropriété qu'en raison de la solidarité stipulée pour leur paiement aux termes du Cahier des Charges Général du Domaine entre le Syndicat des Copropriétaires et chacun de ces derniers débiteurs à titre principal desdites charges.

- Plus généralement toutes charges qu'elles qu'elles soient, incombant à quelque titre que ce soit au Syndicat des Copropriétaires que ce soit en vertu d'une disposition conventionnelle, légale ou réglementaire ou d'une décision de justice.

2 - Répartition

Les charges générales seront réparties entre les copropriétaires de l'ensemble immobilier dans la proportion des tantièmes des parties communes générales de copropriété attachés à chaque lot.

SECTION III

CHARGES SPECIALES A CHAQUE BATIMENT

1 - Définition -

Les charges spéciales à chaque bâtiment compris dans l'ensemble immobilier comprennent :

a) - Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et de reconstruction relatifs aux fondations, aux éléments porteurs verticaux et horizontaux et à la toiture de chaque bâtiment .

- aux ornements, décorations et éléments extérieurs des façades ;

- aux balcons, loggias et terrasses, même s'ils font l'objet d'un droit d'usage exclusif et sous réserve de ce qui est dit ci-après à la section VI ;

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

- Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajoutent, mais seulement lorsqu'ils sont la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais de nettoyage, ou de peinture des extérieurs des fenêtres, de leurs fermetures, persiennes ou volets roulants, et encore des garde-corps, balustrades, appuis extérieurs de chaque local privatif.

b) - Les frais d'entretien, de réparation, de réfection, et s'il y a lieu, de fonctionnement :

- des appareils, installations, branchements particuliers à chaque bâtiment ;

- des vide-ordures ;

- des antennes collectives de radio et de télévision et de leurs câbles de distribution ;

- des escaliers et des halls d'entrée

c) - Les frais de consommation d'électricité afférents aux éléments ci-dessus mentionnés.

- La location, la pose et l'entretien de compteurs, particuliers à chaque bâtiment.

d) - Plus généralement, les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction de toute partie commune spéciale sauf répartition particulière prévue par les présentes.

e) - Les frais qui seraient relatifs aux services particuliers de chaque bâtiment.

f) - S'il y a lieu, les primes d'assurances particulières à chaque bâtiment.

2 - Répartition

Les charges précédemment définies seront réparties entre les seuls propriétaires des lots composant le bâtiment, le tout conformément aux indications de l'état de répartition de ces charges ci-après établi (étant rappelé que la conciergerie partie commune générale du Domaine participe à ces charges)

Ceci, sauf stipulation particulière (notamment celle mentionnée au paragraphe I de la section VI du présent titre) et en outre, les exceptions ci après.

a) - Les charges afférentes aux vide-ordures, seront réparties entre les seuls propriétaires des appartements et locaux desservis par chacun d'eux au prorata de leurs quotes-parts de charges spéciales définies au premier alinéa du présent paragraphe.

Par ailleurs, les propriétaires de locaux situés au-dessus du point d'engorgement des canalisations, des conduites des cabinets d'aisance ou des descentes des eaux ménagères ainsi que des vide-ordures seront, lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée, présumés responsables et tenus ensemble des frais de dégorgement, au prorata de leurs quotes-parts de charges spéciales ci-dessus définies.

b) - Les frais d'entretien, de remplacement et de pose des antennes de télévision et de radio seront répartis pour chaque bâtiment à raison d'une part par local desservi?

SECTION IV

CHARGES DES ASCENSEURS

1 - Définition

Ces charges comprennent :

- L'entretien, les réparations et même le remplacement des ascenseurs, de leurs mécanismes, agrès et de tous leurs accessoires ;
- Les frais de fonctionnement de ces appareils, consommation d'électricité, révision périodique, location de compteurs, s'il y a lieu, etc...
- Eventuellement, l'assurance contre les accidents causés par leur fonctionnement, si la prime y afférente peut être individualisée. Les frais d'entretien et de réparation des cages d'ascenseurs.

2 - Répartition -

Il sera établi un compte particulier des charges ci-dessus définies, lesquelles seront réparties suivant les indications de l'état ci-après établi.

SECTION V

CHARGES D'EAU FROIDE

a) - Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par la collectivité des copropriétaires.

b) - Les charges d'eau froide seront comprises dans la répartition des charges générales à l'ensemble des copropriétaires de l'ensemble immobilier exclusion faite des lots correspondant aux parkings aériens mais en revanche en tenant compte de l'appartement conciergerie.

Cette répartition s'opèrera pour chaque lot concerné dans les conditions suivantes.

La fraction de ces charges afférente à chaque lot sera déterminée de la sorte :

- Le dénominateur de cette fraction sera égal à la somme des numérateurs des fractions déterminant la participation aux charges générales des lots contribuant aux charges d'eau froide augmentée du chiffre 468 pour tenir compte de la participation de la conciergerie.

- Le numérateur de cette fraction sera identique au numérateur de la fraction déterminant la participation du lot aux charges communes générales; pour la conciergerie ce numérateur sera formé du chiffre 468.

c) - l'Assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision ordinaire pourra décider l'installation de compteurs individuels dans chacun des appartements et locaux de l'ensemble immobilier.

Leur coût de location s'ajoutera aux charges définies ci-dessus en a) -

Les frais définies ci-dessus au a-) seront alors répartis entre tous les copropriétaires au prorata des consommations d'eau froide indiquée par les compteurs individuels installés dans leurs appartements et locaux.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celle relevée au compteur général de l'ensemble immobilier sera répartie au prorata des tantièmes de charges générales communes à tous les copropriétaires exclusion faite des lots correspondant aux parking aériens.

SECTION VI
DISPOSITIONS DIVERSES

1 - Ravalement et réfection générale

L'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires pourra décider de procéder au ravalement des façades de tous les bâtiments.

Les frais de ravalement des façades feront l'objet entre chaque bâtiment d'une répartition proportionnelle au nombre de tantièmes de charges générales affectés à l'ensemble des lots compris dans chacun d'eux.

La répartition entre les lots composant chaque bâtiment se fera entre eux dans la proportion des tantièmes de charges communes spéciales affectés à chacun d'eux suivant ce qui est stipulé à la section III qui précède.

Il s'ajoutera à ces frais de ravalement, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais de nettoyage et de peinture des extérieurs des fenêtres, de leurs fermetures, persiennes, ou volets roulants, et encore des garde-corps, balustrades, appuis extérieurs de chaque local privatif.

En cas de ravalement, la réparation des menuiseries des fenêtres sera obligatoire et à la charge du copropriétaire concerné.

2 - Entretien des balcons, loggias et terrasses

Les copropriétaires en possédant l'usage exclusif auront personnellement la charge du nettoyage ainsi que de l'entretien courant des revêtements du sol de ces parties de bâtiment et de la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous le contrôle et, éventuellement la surveillance de l'architecte de la copropriété.

Sous cette réserve, les dépenses de réparation et de réfection y afférentes seront à la charge des copropriétaires du bâtiment intéressé.

3 - Dépenses afférentes aux cloisons mitoyennes

Les dépenses de toute nature intéressant les cloisons séparatives des locaux privatifs qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes du présent règlement, seront réparties par moitié entre les propriétaires mitoyens.

Toutefois, si les dépenses sont consécutives à des désordres affectant les gros ouvrages, non imputables aux propriétaires mitoyens, se répercutant sur les éléments considérés, de convention expresse, elles seront considérées comme des charges communes spéciales du bâtiment considéré.

4 - Reconstruction partielle -

Les travaux de toute nature, et notamment la reconstruction, qui n'affecteraient exclusivement que certains locaux ne seront supportés que par le ou les propriétaires intéressés.

En contre-partie, ceux-là, seuls bénéficieraient éventuellement des indemnités d'assurance correspondant aux locaux détruits.

5 - Reprise des vestiges

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

6 - Aggravation des dépenses -

Les copropriétaires qui, par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des personnes dont ils répondent, aggraveraient les charges générales ou spéciales, auront à supporter seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

7 - Dépenses afférentes aux parties privatives -

Les frais de toute nature concernant les parties privatives d'un lot, son usage ou son utilité, seront supportés par le propriétaire dudit lot.

Toutefois, si ces frais sont consécutifs à des désordres affectant les parties communes, non imputables à un copropriétaire, se répercutant sur des éléments privés, ils seront alors pris en charge par les copropriétaires participant aux charges de réfection desdites parties communes, dans les proportions indiquées au présent règlement de copropriété.

SECTION VII

RÈGLEMENT - PROVISIONS - FONDS

DE PREVOYANCE - GARANTIE

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 de la toiture ou 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 du 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.

3 - 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.

4 - 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 extra-judiciaire et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

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

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

6 - 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.

ETAT DE REPARTITION DES CHARGES SPECIALES
ET D'ASCENSEUR

n° des lots	bâtiment	nature du lot	charges spéciales bâtiment.	ch. asc.
1	Complexe garage	aire de station.	8	
2	"	"	8	
3	"	"	8	
4	"	"	8	
5	"	"	8	
6	"	"	8	
7	"	"	8	
8	"	"	8	
9	"	"	8	
10	"	"	8	
11	"	"	8	
12	"	"	8	
13	"	"	8	
14	"	garage (double)	13	
15	"	garage.	9	
16	"	"	9	
17	"	"	11	
18	"	"	11	
19	"	"	11	
20	"	"	11	
21	"	"	11	
22	"	"	11	
23	"	"	11	
24	"	aire de station	8	
25	"	"	8	
26	"	"	8	
27	"	"	8	
28	"	garage double.	13	
29	"	garage.	11	
30	"	garage double.	13	
31	"	aire de station	8	
32	"	"	8	
33	"	"	8	
34	"	"	8	
35	"	"	8	
36	"	"	8	
37	"	"	8	
38	"	"	8	
39	"	"	8	
40	"	"	8	
41	"	"	8	

n° des lots	bâtiment	nature du lot	ch. spéciales bâtiment..	ch. asc.
42	Complexe garage	aire de station	8	
43	"	"	8	
44	"	"	8	
45	"	"	8	
46	"	"	8	
47	"	"	8	
48	"	"	8	
49	"	"	8	
50	"	"	8	
51	"	"	8	
52	"	"	8	
53	"	garage .	11	
54	"	"	11	
55	"	"	9	
56	"	garage (double)	13	
57	"	garage.	11	
58	"	"	11	
59	"	"	11	
60	"	" (double)	13	
61	"	garage.	11	
62	"	"	11	
63	"	"	11	
64	"	"	11	
65	"	"	11	
66	"	aire de station,	8	
67	"	"	8	
68	"	"	8	
69	"	"	8	
70	"	"	8	
71	"	"	8	
72	"	"	8	
73	"	"	8	
74	"	"	8	
75	"	"	8	
76	"	"	8	
77	"	"	8	
78	"	"	8	
79	"	"	8	
80	"	"	8	
81	"	"	8	
82	"	"	8	

n° des lots	bâtiment	nature du lot	ch. spéciales	
			bâtiment..	ch. asc.
	Complexe			
83	garage	garage	11	
84	"	"	11	
85	"	"	11	
86	"	"	11	
87	"	aire de station	8	
88	"	"	8	
89	"	"	8	
90	"	"	8	
91	"	"	8	
92	1/8	cave.	1	
93	2	"	1	
94	2	"	1	
95	2	"	1	
96	2	"	1	
97	2	"	1	
98	2	"	1	
99	2	"	1	
100	2	"	1	
101	3	"	1	
102	3	"	1	
103	3	"	1	
104	3	"	1	
105	3	"	1	
106	3	"	1	
107	3	"	1	
108	3	"	1	
109	3	"	1	
110	3	"	1	
111	3	"	1	
112	3	"	1	
113	8	"	1	
114	8	"	1	
115	8	"	1	
116	8	"	1	
117	8	"	1	
118	8	"	1	
119	8	"	1	
120	8	"	1	
121		"	1	

n° des lots	bâtiment	nature du lot	ch spéciales bâtiment.	ch. asc.
122	Complexe Garage,-	cave.	1	
123	"	"	1	
124	"	"	1	
125	"	"	1	
126	"	"	1	
127	"	"	1	
128	"	"	1	
129	"	"	1	
130 ^A	"	"	1	
131 ^A	"	"	1	
132 ^B	"	"	1	
133 ^D	"	"	1	
134 ^B	"	"	1	
135 ^A	"	"	1	
136 ^C	"	"	1	
137 ^A	"	"	1	
138 ^A	"	"	1	
139 ^A	"	"	1	
140 ^A	"	"	1	
141 ^A	"	"	1	
142 ^A	"	"	1	
143 ^A	"	"	1	
144 ^A	"	"	1	
145 ^A	"	"	1	
146 ^A	"	"	1	
147 ^A	"	"	1	
148 ^A	"	"	1	
149 ^A	"	"	1	
150 ^A	"	"	1	
151 ^A	"	"	1	
152 ^A	"	"	1	
153 ^A	"	"	1	
154 ^A	"	"	1	
155 ^A	"	"	1	
156 ^A	"	"	1	
157 ^A	"	"	1	
158 ^A	"	"	1	
159 ^A	"	"	1	
160 ^A	"	"	1	
161 ^A	"	"	1	
162 ^A	"	"	1	
163 ^A	"	"	1	

n° des lots	bâtiment	nature du lot	ch. spéciales bâtiment.	ch. asc.
164 ¹³	Complexe	"		
165 ¹³	Garage,-	cave.	1	
166 ²	"	"	1	
167 ²	"	appartement	116	
168 ²	"	"	117	
169 ²	"	"	123	
170 ²	"	"	117	
171 ²	"	"	123	
172 ²	"	"	124	
173 ²	"	"	121	
174 ²	"	"	124	
175 ³	"	"	125	
176 ³	"	"	120	
177 ³	"	"	114	
178 ³	"	"	111	
179 ³	"	"	121	95
180 ³	"	"	12 0	95
181 ³	"	"	119	95
182 ³	"	"	125	111
183 ³	"	"	121	111
184 ³	"	"	125	111
185 ³	"	"	126	128
186 ³	"	"	118	127
			124	127
<u>Total charges asc. cage 3:1000</u>				
187 ²	"	"	82	
188 ²	"	"	83	
189 ²	"	Conciergerie	83	
190 ²	"	Appartement	83	
191 ²	"	"	85	
192 ²	"	"	103	
193 ²	"	"	85	
194 ²	"	"	87	
195	"	"	104	
196	"	"	127	
197	"	"	124	
198	"	"	117	
199	"	"	128	
200	"	"	131	
201	"	"	154	
202	"	"	133	
203	"	"	135	
			159	

n° des lots	bâtiment	nature du lot	ch. spéciales	
			bâtiment.	ch. asc.
204 <i>10</i>	Complexe Garage,-	appartement	129	
205 <i>10</i>	"	"	129	
206 <i>10</i>	"	"	122	
207 <i>10</i>	"	"	124	
208 <i>10</i>	"	"	124	
209 <i>10</i>	"	"	124	
210 <i>11</i>	"	"	133	
211 <i>11</i>	"	"	115	
212 <i>11</i>	"	"	117	
213 <i>11</i>	"	"	130	95
214 <i>11</i>	"	"	121	95
215 <i>11</i>	"	"	130	95
216 <i>11</i>	"	"	132	111
217 <i>11</i>	"	"	122	111
218 <i>11</i>	"	"	132	111
219 <i>11</i>	"	"	133	128
220 <i>11</i>	"	"	123	127
221 <i>11</i>	"	"	128	127
Total, ch. asc, cage 11 :			<u>1 000</u>	
222 <i>12</i>	"	"	164 /	
223 <i>12</i>	"	"	117 /	
224 - <i>12</i>	"	"	170 -	163
225 - <i>12</i>	"	"	125 -	123
226 - <i>12</i>	"	"	172 -	191
227 - <i>12</i>	"	"	131 -	143
228 - <i>12</i>	"	"	177)	217
229 - <i>12</i>	"	"	134)	163
Total, ch. asc, cage 12 :			<u>1 000</u>	
230 <i>13</i>	"	"	147	
231 <i>13</i>	"	"	188	
232 <i>13</i>	"	"	190	
233 <i>13</i>	"	"	195	
234 <i>13</i>	"	"	192	
235 <i>13</i>	"	"	197	
Total charges générales, bât Garage avec bât 2, 3, 8, 9, 10, 11, 12, 13			10 000	
236 <i>1</i>	"	Cave.	6	
237 <i>1</i>	"	"	6	
238 <i>1</i>	"	"	6	
239 <i>1</i>	"	"	6	

n° des lots	bâtiment	nature du lot	ch. spéciales bâtiment.	ch. asc.
241 /	1	Appartement	1222	
242 /	"	"	894	
243 /	"	"	1204	
244 /	"	"	1248	
245 /	"	"	1429	
246 /	"	"	1263	
247 /	"	"	1438	
248 - N	"	"	1272	
Total, - ch. générales, bât 1....			10 000	
249 u	4	Cave."	7	
250 u	"	"	7	
251 u	"	"	7	
252	"	"	7	
253 u	"	"	7	
254 u	"	"	7	
255 u	"	"	7	
256 u	"	"	7	
257 u	"	"	7	
258 u	"	"	7	
259 u	"	"	7	
260 u	"	"	7	
261 u	"	Appartement.	765	
262 u	"	"	794	
263 u	"	"	825	
264 u	"	"	816	95
265 u	"	"	832	95
266 u	"	"	832	95
267 u	"	"	824	111
268 u	"	"	841	111
269 u	"	"	841	111
270 u	"	"	832	127
271 u	"	"	865	127
272 u	"	"	849	128
Total, - ch. Gales Bât 4			10 000	
Total, - ch. asc, bât 4...				<u>1 000</u>
273	5	Garage .	62	
274	"	"	62	
275	"	"	62	
276	"	"	74	
277	"	Cave .	6	

n° des lots.	bâtiment	nature du lot	ch. spéciale bâtiment	Ch asc.
279	5	cave	6	
280	"	"	6	
281	"	"	6	
282	"	"	6	
283	"	"	6	
284	"	"	6	
285	"	appartement	1 097	
286	"	"	1 149	
287	"	"	1 276	159
288	"	"	1 162	127
289	"	"	1 291	186
290	"	"	1 188	148
291	"	"	1 316	211
292	"	"	1 213	169
Total, ch bât, bât 5.....			<u>10 000</u>	
Total, ch asc bât 5.....				<u>1 000</u>
293	6	Garage	63	
294	"	"	69	
295	"	"	69	
296	"	"	84	
297	"	Cave	7	
298	"	"	7	
299	"	"	7	
300	"	"	7	
301	"	"	7	
302	"	"	7	
303	"	"	7	
304	"	"	7	
305	"	3 pièces, appt	1 011	
306	"	Appartement	1 156	
307	"	"	1 300	159
308	"	"	1 169	127
309	"	"	1 314	186
310	"	"	1 183	148
311	"	"	1 328	211
312	"	"	1 193	169
Total du lot 6 ...			<u>10.000</u>	<u>1.000</u>
313	7	Cave	7	
314	"	"	7	
315	"	"	7	
316	"	"	7	
317	"	"	7	
318	"	"	7	
319	"	"	7	

n° des lots	bâtiment	nature du lot	ch; spéciales	
			bâtiment.	ch. asc.
320	7	Cave	7	
321	"	"	7	
322	"	"	7	
323	"	"	7	
324	"	"	7	
325	"	"	7	
326	"	Appartement	779	
327	"	"	793	
328	"	"	824	
329	"	"	789	95
330	"	"	836	95
331	"	"	836	95
332	"	"	801	111
333	"	"	847	111
334	"	"	847	111
335	"	"	824	127
336	"	"	870	127
		"	870	128
Total, - ch. spéciales Bat, bât 7			<u>10 000</u>	
Total. ch.asc. bât 7.....				<u>1 000</u>

TITRE III
MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE
JOUISSANCE - CONSTITUTION DE
DROITS REELS SUR LES PARTIES
PRIVATIVES

- Section I - Mutations de propriété
- Section II - Indivision - Démembrement de propriété -
- Section III - Hypothèque
- Section IV - Locations - Autorisation d'occuper-
- Section V - Modification d'un lot -
- Section VI - Action en justice

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 quatre dernier alinéa du décret du 17 mars 1967.

2 - Obligation aux charges

a) - En cas de mutation d'un lot, le cédant s'oblige à insérer dans l'acte de mutation, une clause aux termes de laquelle le cédant et le cessionnaire seront solidairement responsables des charges dues au Syndicat au moment de la cession, Cédant et Cessionnaire faisant leur affaire personnelle de la ventilation desdites charges.

LE PRESENT ALINEA DEVRA ETRE REPRODUIT
IN EXTENSO DANS LES ACTES DE MUTATION.

b) Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'ensemble immobilier. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndic, 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 liquides et exigibles à la date de la mutation.

3 - Mutation par décès -

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

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cessinn ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article six du décret du 17 mars 1967.

b) - 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.

4 - Notification des mutations - election de domicile -

- 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 six 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 sus-visé 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 II

INDIVISION - DEMEMBREMENT

DE LA PROPRIETE

a) - 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 syndicat et aux assemblées des copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du Tribunal de Grande Instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

b) - 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 paragraphe a) 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 III

HYPOTHEQUES

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions des sections II et III du Titre V ci après. Il devra obtenir dudit créancier qu'il se soumette d'avance pour le cas de reconstruction de l'ensemble immobilier aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions de la section II du Titre V ci après.

SECTION IV

LOCATIONS - AUTORISATIONS D'OCCUPER

a) - Le copropriétaire qui consentira à une location de son lot ou autorisera un tiers à l'occuper devra donner connaissance au locataire ou à l'occupant, des dispositions du présent règlement, ainsi que de toutes réglementations intérieures qui pourraient être établies, et les obliger dans le bail à en exécuter les prescriptions.

Dans le cas où un acte de bail, d'occupation ou autre ne serait pas rédigé, les locataires ou occupants, à quelque titre que ce soit, devront s'engager par écrit à respecter les dispositions du présent règlement.

Le non-respect des obligations précédentes constituera une cause de résiliation du bail qui pourra être éventuellement poursuivie par le syndicat.

L'entrée de l'ensemble immobilier pourra être refusée au bénéficiaire tant que le copropriétaire intéressé n'aura pas avisé le syndic de la location par lui consentie ou de l'autorisation d'occupation par lui donnée et fourni l'identité du nouvel occupant.

b) - 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.

SECTION V

MODIFICATIONS DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sans le concours ni l'intervention des autres copropriétaires, sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots.

Sous la même réserve, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en lot unique ou les subdiviser.

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts de parties communes et de charges de toute nature afférentes aux lots concernés par la modification, à condition, bien entendu, que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions sera, par application de l'article onze de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires intéressés, statuant par voie de décision ordinaire.

Toute modification permanente de lots par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

Le syndic reçoit pour ce faire, et en tant que de besoin, les pouvoirs les plus étendus.

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

- 1) - Au syndic de l'ensemble immobilier en fonction ;
- 2) - Au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur pour en être effectué le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

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

SECTION VI

ACTIONS EN JUSTICE

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu

de l'article 15 (alinéa deux) de la loi du 10 juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 mars 1967.

TITRE IV

ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE

IMMOBILIER

Chapitre I - Syndicat des copropriétaires

Chapitre II - Syndic.

Chapitre III - Conseil syndical

CHAPITRE I

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SECTION I

GENERALITES

a) - La collectivité des copropriétaires du "LUBERON I" ----- 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 de cet ensemble dans le respect des dispositions édictées par la réglementation ----- du DOMAINE DE LA COUDOUIERE telle qu'elle résulte ou résultera des actes décisions et conventions relatives à la ZAC du Règlement et du Cahier des Charges Général du Domaine, et de toutes décisions de l'Association Syndicale Libre Générale du Domaine.

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, du décret du 17 mars 1967 pris pour son application et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

b) - Il est dénommé "SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU LUBERON I."

Il a son siège à l'immeuble. Ce siège pourra être transféré en tout autre endroit du département des Alpes-Maritimes sur simple décision du syndic.

c) - 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-après exposées.

SECTION I BIS
NAISSANCE DU SYNDICAT DES CO-
PROPRIETAIRES ET DISPOSITIONS
TRANSITOIRES

1° - Le Syndicat des copropriétaires du "LUBERON I" soumis au présent règlement, prendra naissance lorsque tous les bâtiments décrits dans l'état descriptif de division qui précède seront achevés.

2° - Toutefois, si l'achèvement de tous les bâtiments n'est pas simultané, le ou les bâtiments achevés seront soumis au régime de la copropriété dès lors que sa ou leur propriété se trouvera divisée entre plusieurs copropriétaires, et ces copropriétaires se trouveront, ipso facto, groupés en un syndicat de copropriétaires transitoire.

3° - Ce syndicat transitoire s'accroîtra, le moment venu, du ou des bâtiments ultérieurement achevés.

Lors de l'achèvement de tous les bâtiments, il deviendra, ipso facto, le syndicat définitif dont il a été fait état à la section précédente.

Les dispositions et décisions valablement prises par le syndicat transitoire, dans les conditions qui seront énoncées sous le paragraphe 4° - ci-après ne cesseront pas d'avoir effet et seront réputées avoir été prises par le syndicat définitif.

4° - Le syndicat transitoire sera régi par les dispositions de la loi du 10 juillet 1965, et également par toutes les dispositions du présent règlement, lesquelles seront appliquées, mutatis mutandis, et enfin, par les dispositions conventionnelles et temporaires suivantes :

a) - Les Assemblées Générales du Syndicat transitoire seront composées exclusivement des copropriétaires des bâtiments achevés. Ils disposeront du nombre de voix correspondant à leurs tantièmes de parties communes générales.

Corrélativement les futurs copropriétaires des bâtiments alors non achevés ne participeront pas à ces assemblées générales et leurs tantièmes ne seront pas décomptés pour le calcul des majorités ordinaires ou qualifiées.

b) - La compétence de ces assemblées générales sera limitée à l'administration et la gestion des bâtiments achevés et des parties communes spéciales y afférentes. Elles ne pourront prendre, à quelque majorité que ce soit, aucune décision autre que de pure administration et de simple entretien concernant les parties communes générales, si ce n'est avec l'accord de tous les autres ayants-droit aux dites parties communes générales.

c) - Est, dès à présent, chargée de l'administration du premier bâtiment qui sera achevé, la société dite " SOCIETE DE GESTION ET DE PROMOTION - en abrégé SOGEPRO" Société anonyme au capital de UN MILLION CINQ CENT TRENTE MILLE FRANCS, ayant son siège social à NICE, 54 Rue Arson, immatriculée au Registre du Commerce de NICE, sous le numéro 964 803 795 B et au SIRET sous le numéro 964 803 794 000 19.

titulaire d'une carte professionnelle de "Gestion Immobilière" délivrée par la Préfecture des Alpes-Maritimes le 24 mars 1975 sous le numéro 337 G.

Toutefois, la Société SOGEPRO ne sera pas tenue d'exercer personnellement les fonctions venant de lui être conférées et pourra, en conséquence, les déléguer à toute personne physique ou morale de son choix, étant régulièrement habilitée à cet effet eu égard à la réglementation en vigueur.

La Société SOGEPRO, ou la personne qu'elle se substituera, aura la qualité de syndic provisoire. Elle aura pour mission notamment de convoquer la première assemblée générale du syndicat transitoire qui la confirmera dans ses fonctions ou, au contraire, la remplacera par une autre personne de son choix.

Le syndic provisoire sera désigné pour trois ans au plus et sera rééligible. Il aura droit à la rémunération prévue par le tarif en vigueur de la Chambre Syndicale des Administrateurs de Biens.

Il appartiendra au syndic provisoire, en fonctions lors de la naissance du syndicat définitif, de convoquer la première assemblée générale de ce syndicat. Cette assemblée sera appelée à statuer notamment sur la désignation du syndic définitif.

Par la suite les copropriétaires se réuniront en assemblée générale sur la convocation de ce syndic dans les conditions prévues à la section II qui suit.

d) - Les dispositions du présent règlement en matière d'institution du conseil syndical seront applicables au syndicat transitoire.

Les fonctions des conseillers syndicaux désignés par l'assemblée générale du syndicat transitoire cesseront lors de la première assemblée générale du syndicat définitif.

SECTION II

ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

1 - Droit de vote -

Le syndicat sera réuni et organisé en assemblées composées par les copropriétaires, 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 et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges, pourront délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières seront prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement.

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu ci-après seront 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 -

a) - La première assemblée générale du syndicat définitif nommera le syndic définitif comme il est dit au paragraphe 4 - c) - de la Section 1 Bis qui précède et fixera sa rémunération.

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

b) - 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 huit du décret du 17 mars 1967.

c) - En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite, soit par le conseil syndical, 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 huit 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 huit du décret du 17 mars 1967.

d) - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins quinze jours avant la réunion, par lettres recommandées avec demande d'avis de réception adressées 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 de l'assemblée, 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 du département des Alpes-Maritimes.

Les documents et renseignements visés à l'article onze du décret du 17 mars 1967, s'il y a lieu, sont 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 dix 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.

e) - En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au titre III qui précède, 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 au titre III qui précède.

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 au titre III qui précède, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier sauf indications contraires dûment notifiées au syndic.

3 - Tenue des assemblées -

a) - Au début de chaque réunion, l'assemblée élit son président. En cas de partage de 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 d'établir 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.

b) - 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 et autres incapables participeront aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées à la mention II du titre III de la présente quatrième partie s'appliqueront.

c) - Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès-verbal signé par le président, 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 les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

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

4 - Décisions -

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et 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 -

a) - 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, le présent règlement de copropriété et la réglementation DU DOMAINE DE LA COUDOULIERE Telle qu'elle résulte ou résultera des actes décisions et conventions relatifs à la ZAC de la Coudoulière du Cahier des Charges Général du Domaine des décisions de l'Association Syndicale Libre Générale du Domaine.

b) - 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 des 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 visées 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 du groupe d'immeubles et conformes à la destination de celui-ci, le tout sous réserve du respect des dispositions du présent règlement de copropriété et de la réglementation administrative ou de droit privé du DOMAINE DE LA COUDOULIERE

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

d) - Les conditions auxquelles seront réalisées les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résulteront d'obligations légales ou réglementaires.

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, etc...).

II. - 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

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

a) - décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des 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.

c) - Décider de travaux comportant transformation addition ou amélioration dont il est question ci-après au titre V de la quatrième partie, du présent règlement de copropriété, à l'exception des travaux visés aux b. - et c. - du paragraphe B. - ci-dessus et sous réserve des réglementations de droits administratif ou de droit privé du Domaine de la COUDOULIERE

II.- 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 -

a) - 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.

- La modification de la répartition des charges, sauf application des articles 11 et 12 de 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 syndicat 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.

b) - Les décisions concernant les questions posées par la destruction totale ou partielle des immeubles seront prises dans des conditions spéciales déterminées ci-après à la Section III du titre V qui suit.

c) - 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 de vote et reproduire le texte de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

CHAPITRE II

S Y N D I C

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 et à son entretien.

Il procédera, 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 II

DESIGNATION

a) - Le syndic sera nommé et révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité du Chapitre I - Section II - 4° - B. - ci-dessus, qui fixera sa rémunération, et déterminera la durée de ses fonctions, sans que celle-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.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

Les fonctions de 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 de son intention trois mois au moins à l'avance.

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

La Société SOGEPRO susnommée, ou la personne physique ou morale désignée par elle, remplira ainsi qu'il est prévu à la section I Bis du Chapitre I du présent titre IV, les fonctions de syndic provisoire jusqu'à la première assemblée générale du syndicat transitoire.

b) - 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 sera 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 III POUVOIRS

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

Ces pouvoirs s'exerceront 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'une 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 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 grosses réparations des bâtiments et 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 immédiatement les copropriétaires et de convoquer aussitôt l'assemblée générale, ainsi que prévu à l'article 37 du décret du 17 mars 1967.

3 - Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article huit du décret du 17 mars 1967.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aura droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndicat, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic dans les termes des articles 1382 et 1383 du Code civil.

4 - 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 sans préjudice des dispositions de l'article 31 de la loi du 10 juillet 1965.

B - Administration et gestion -

1 - Le syndic veillera au bon fonctionnement du service de l'ensemble immobilier, 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 du titre II de la quatrième partie du règlement.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la

situation comptable de chacun d'eux. Il tiendra les comptes et les 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 et 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 et en sera responsable à l'égard du successeur éventuel dans ses fonctions.

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 de la loi numéro 70-9 du 2 janvier 1970, 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.

b) - 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.

SECTION IV

POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

1. - Le syndic sera le représentant officiel du Syndicat vis à vis des copropriétaires et des tiers. Notamment il représentera le syndicat des copropriétaires à l'Assemblée de l'Association Syndicale Libre Générale du DOMAINE ; dans le cas toutefois où le syndic exercerait ces mêmes fonctions pour une autre parcelle privative du DOMAINE, l'assemblée désignera un syndic ad hoc aux fins de représenter le Syndicat des Copropriétaires auprès de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE GENERALE DU DOMAINE; le tout sans préjudice des dispositions prévues à l'article 7 des Statuts de L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE GENERALE DU DOMAINE concernant la représentation à l'assemblée de l'Association des parcelles privatives en cours de constructions.

Il veillera au respect des dispositions de la réglementation du Lotissement et à l'exécution des décisions de l'Association Syndicale Libre Principale du Lotissement.

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

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

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 qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

Il veillera au respect des règlements 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 conjointement ou non avec un ou plusieurs 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.

IV.- 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 statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I - Section II - 4° - B - du présent titre, 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 un de ses préposés.

CHAPITRE III

CONSEIL SYNDICAL

SECTION I

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 pourra être constitué un conseil syndical comptant au moins trois membres 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.

2 - Les membres du conseil syndical seront élus pour trois ans par l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions particulières de majorité du Chapitre I - Section II - 4° - B - du présent titre.

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 un suppléant siègera au conseil syndical jusqu'à l'expiration du mandat du titulaire.

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 majorité des votants à condition que trois au moins de ses membres soient présents. A défaut et sous réserve que deux au moins des membres soient présents, les décisions devront être prises d'un commun accord.

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 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 des 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 II
ATTRIBUTIONS

1 - Le conseil syndical sera un organisme purement consultatif sur toutes les questions concernant l'administration de l'ensemble immobilier, il assistera le syndic.

Indépendamment de celles dont il se saisira de sa propre initiative, il sera saisi des questions 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 25 -a.- 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 aura pu lui confier.

TITRE V

DISPOSITIONS DIVERSES

SECTION I

AMELIORATIONS - ADDITIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965, et à celles du décret du 17 mars 1967 pris pour son application.

Toutefois aucune décision ne pourra être prise qui contreviendrait aux règles et servitudes résultant de la réglementation administrative ou de droit privé du DOMAINE DE LA COUDOULIERE telle qu'elle est établie ou sera établie par les actions, décisions et conventions relatifs à la ZAC, le CAHIER DES CHARGES GENERAL du DOMAINE ainsi que par les décisions de son ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE GENERALE;

SECTION II

RISQUES CIVILS - ASSURANCES

I - 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 devra prendre la suite des polices qui auront été contractées par le constructeur.

Il devra, le cas échéant, leur faire apporter tous avenants nécessaires afin d'être notamment assuré contre les risques suivants:

- En valeur à neuf, 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 occupant un appartement ou un local).

- En garantie illimitée, le recours des voisins et le recours des locataires.

- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble (défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, etc...), le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs, ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

- En application des stipulations ci-dessus, l'ensemble immobilier fera l'objet d'une police globale multi-risques couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Autant que possible, l'assureur déterminera les quotes-parts de primes afférentes aux différents éléments d'équipement et parties communes en fonction de la spécialisation des charges. Tant que cette détermination ne pourra être effectuée, l'ensemble de la prime sera porté en charge générale et supporté à ce titre par tous les copropriétaires.

Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires intéressés.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'ensemble des copropriétaires. Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndicat.

3 - Les copropriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances collectives pourront toujours souscrire en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en

paieront seuls les primes, mais auront seuls droit à l'indemnité à laquelle elle peut donner lieu.

4 - a) - Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à ses frais, en ce qui concerne son propre lot :

- le mobilier y contenu ainsi que tous les embellissements et installations intérieurs réalisés par lui.
- le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion, les accidents causés par l'électricité, le gaz le cas échéant et les dégâts des eaux,
- et sa responsabilité civile personnelle.

b) - Les assurances ci-dessus visées devront être faites par une compagnie notoirement solvable, le syndic pourra en demander la justification ainsi que du paiement de la prime à tout moment.

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

Toutefois, l'Assemblée des copropriétaires pourra fixer le montant maximum que le syndic pourra ainsi encaisser au-delà duquel les fonds devront être déposés en banque à un compte ouvert au nom du syndicat dans les conditions fixées par l'assemblée.

6 - Les indemnités de sinistre seront affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction.

SECTION III

RECONSTRUCTION

En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composant le bâtiment sinistré peut décider, à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée.

Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état des obligatoirement, si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien du bâtiment ayant subi les dommages sont tenus tous de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux.

Si la décision a été prise, dans les conditions ci-dessus prévues, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué, le syndic recevant expressément compétence et pouvoirs à cet effet.

SECTION IV

LITIGES ET DISPOSITIONS DIVERSES

I - Litiges -

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant les 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 a été 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 53 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. -

Comprenant :
Pages : cent trente six
Ligne nulle : aucune
Mot nul : un
Chiffre nul : aucun
Blancs Barrés : sept

FAIT ET PASSE A NICE

54, rue Arson,

Dans les bureaux de Monsieur MAURA

La lecture du présent acte a été donnée au
comparant et la signature de celui-ci sur ledit acte
a été recueillie par le Notaire associé soussigné

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT

Le vingt neuf février -

Et le Notaire associé a lui même signé le
même jour



PREFECTURE

ANNEXE A UN ACTE REÇU par

Me De Lette

Notaire associé membre de la S^c C^o P^o
titulaire d'un Office notarial à Nice, le

29 Février 1980

M. le Préfet du Var, Chevalier de la Légion d'Honneur,

- Vu le code de l'urbanisme,
- Vu le décret n° 103-1007 relatif à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public,
- Vu la demande de permis de construire formulée le 31 Juillet 1978 complétée le 15 septembre 1978 par la S.C.I. LA COUDOULIERE demeurant 4 Place Félix Baret - 13005 MARSEILLE, en vue d'édifier 119 logements et 98 parkings (zone A - Secteur 1 tranche B) sur un terrain de 14.000 m2 sis à La Coudoulière - SIX FOURS,
- Vu les arrêtés préfectoraux du 2 Mars 1971 et 3 Juin 1976 portant création et délimitation de la Z.A.C. de la Coudoulière,
- Vu l'occupation des sols de SIX FOURS publié par arrêté préfectoral du 23 Juin 1976
- Vu les arrêtés préfectoraux des 22 et 27 Décembre 1976 portant approbation du plan d'aménagement et des modalités de réalisation de la ZAC de la Coudoulière,
- Vu l'arrêté préfectoral en date du 14 Décembre 1978 opposant un sursis à statuer à la demande formulée le 31 Juillet 1978,
- Vu la demande en date du 3 Janvier 1979 demandant que soit prise la décision concernant la dite demande,
- Vu l'avis du Maire en date du 5 Janvier 1979,
- Vu l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours du 3 Octobre 1978,
- Vu l'avis de la Direction Générale de la Concurrence et de la Consommation du 26.9.78,
- Vu l'avis de la conférence permanente du permis de construire,
- Vu l'avis du Directeur Départemental de l'Equipement en date du 22 Janvier 1979,

Attendu que le plan d'aménagement de la zone est approuvé par arrêté préfectoral en date du 22 Décembre 1978 et que dès lors le projet présenté est compatible avec ledit plan d'aménagement de la zone,

A R R E T E :

ARTICLE 1 : L'arrêté préfectoral n°78/4877 du 14 Décembre 1978 opposant un sursis à statuer à l'autorisation sollicitée, est rapporté.

ARTICLE 2 : Le permis de construire est accordé à la SCI LA COUDOULIERE pour le projet décrit dans la demande susvisée conformément aux plans et documents ci-annexés.

...../...

159
000
ARTICLE 3 : Prescriptions techniques

Securité Incendie: Les dispositions du décret n° 73-1097 du 21 octobre 1973 complété le 19 Janvier 1976 relatif à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public devront être respectées.

De plus, les prescriptions particulières à observer pour la défense contre l'incendie seront déterminées en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) qu'elles ont été précisées dans l'avis ci-joint en date du 3 Octobre 1976.

Espaces verts: Une étude d'aménagement paysager détaillée, comportant un plan et un programme des plantations à réaliser, sera soumise à l'accord de la Direction Départementale de l'Equipement préalablement à l'ouverture du chantier.

Cet aménagement paysager devra être réalisé suffisamment tôt pour que le recouvrement des travaux intervienne après réception définitive des plantations, soit au moins une année après la plantation. Aucune dérogation ne pourra être accordée pour les arbres.

Réseaux: Le réseau pluvial devra aboutir dans le port de la Coudeulière et non sur la plage.

Les différents raccordements au divers réseaux seront réalisés en accord avec M. l'ingénieur de la Subdivision de l'Equipement de TOULON ainsi que les dispositions concernant l'accès

ARTICLE 4 : Prescriptions diverses

L'attention du constructeur est appelée sur les dispositions des textes visés dans les annexes ci-jointes et concernant :

- annexe 1 : les économies d'énergie et les règles générales de construction
- annexe 2 : l'affichage sur le terrain des permis de construire.

ARTICLE 5 : Le Secrétaire Général du Var, le Maire de SIX FOURS et le Directeur Départemental de l'Equipement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de la notification et de l'exécution du présent arrêté.

Fait à TOULON, le

11 FEV. 1978

Le Préfet,
POUR LE PREFET

Le Secrétaire Général
Signé : Roger GROS



Pour Amplification
L'Attaché Administratif
de 1^{re} Classe
Chef du Bureau ADS :

L. BARRILLON

Fiche de rôle de TAXES FONCIERES

REDEVABLE(S)	1er débiteur légal ou fonctionnaire logé	Gestionnaire ou 2è débiteur légal
Désignation	XXX	
Adresse	JDK 1T0 464 GRANDE LIGNE SAINT ALEXIS QC CANADA	
Dt réel Dém N° MAJIC	P MDKT5R	

Commune	83 0 129 SIX FOURS LES PLAGES 129		
Adresse bâtie	1 HAM DU LUBERON		
Service DGFIP	CDIF/CDI : 4101	Sect. foncier/SAID : 111	Trésorerie : 014
Compte propriétaire	W00430M		
Année d'imposition	2023	Rôle : 221	
N° facture	2383456572160		

Total Cotisation bâti	1 486	Dégrèvement ECF	Montant impôt	1 543
Total Cotis. non bâti		Dégrèvement JA-CL	Non valeur	
Dont TSE Autres		Dégrèvement JA-	Base exo ECF	
Bâti/non Bâti		Etat		
Dont TASA				
Dont TEOMI		Caract TF	H CodRol	BO
Total Frais	57			

Bâti	Commune	Syndicat	Inter-Co	Taxes spéciales	GEMAPI	TEOM	TOTAL
Taux	38,81		5	0,182	0,513		
Adresse	0001	HAM DU LUBERON (Rivoli : A400)				P:	8,81
Base	234		234	234	234	234	
Cotisation	91		12		1	21	
Cotisation lissée							125
Adresse	0006	PL DES ALPILLES (Rivoli : 0027)				P:	8,81
Base	2 552		2 552	2 552	2 552	2 552	
Cotisation	990		128	5	13	225	
Cotisation lissée							1 361

Fiche de rôle de TAXES FONCIERES

REDEVABLE(S)	1er débiteur légal ou fonctionnaire logé	Gestionnaire ou 2è débiteur légal
Désignation	XXX	
Adresse	JDK 1T0 464 GRANDE LIGNE SAINT ALEXIS QC CANADA	
Dt réel Dém N° MAJIC	P MDKT5R	

Commune	83 0 129 SIX FOURS LES PLAGES 129		
Adresse bâtie	1 HAM DU LUBERON		
Service DGFIP	CDIF/CDI : 4101	Sect. foncier/SAID : 111	Trésorerie : 014
Compte propriétaire	W00430M		
Année d'imposition	2022	Rôle : 221	
N° facture	2283455884484		

Total Cotisation bâti	1 407	Dégrèvement ECF	Montant impôt	1 461
Total Cotis. non bâti		Dégrèvement JA-CL	Non valeur	
Dont TSE Autres		Dégrèvement JA-	Base exo ECF	
Bâti/non Bâti		Etat		
Dont TASA				
Dont TEOMI		Caract TF	H CodRol	BO
Total Frais	54			

Bâti	Commune	Syndicat	Inter-Co	Taxes spéciales	GEMAPI	TEOM	TOTAL
Taux	38,81		5	0,186	0,457		
Adresse	0001	HAM DU LUBERON (Rivoli : A400)				P:	8,53
Base	218		218	218	218	218	
Cotisation	85		11		1	19	
Cotisation lissée							116
Adresse	0006	PL DES ALPILLES (Rivoli : 0027)				P:	8,53
Base	2 435		2 435	2 435	2 435	2 435	
Cotisation	945		122	5	11	208	
Cotisation lissée							1 291