

ETAT DESCRIPTIF DE  
DIVISION  
REGLEMENT DE COPROPRIETE

(4 rue du Temple NIORT)

S.C.I BERTRAND

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT,

Le

A

PARDEVANT Me Bernard PIZON, résidant à NIORT, notaire associé  
d'une société civile professionnelle de notaires, société titulaire  
d'un Office Notarial dont le siège est à NIORT, 26 avenue Bujault  
Et Me Michel COUET, notaire à LA FORET SUR SEVRE  
Soussignés,

A COMPARU

M. François Eugène Albert BERTRAND, gérant de société, époux  
de Mme Marie Colette Anne CHARBONNIER, demeurant à COURLAY

Agissant au nom et comme gérant de

La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BERTRAND (ou S.C.I. BERTRAND)  
au capital de 20.000 F. dont le siège est à COURLAY (79) cons-  
tituée pour une durée de 50 années à compter de son immatricu-  
lation au registre du commerce et des sociétés,  
Ladite société constituée suivant acte reçu par Me COUET, no-  
taire soussigné, le 13 novembre 1978, enregistré, et immatri-  
culée au registre du commerce et des sociétés tenu au Greffe  
du Tribunal de commerce de NIORT/sous le n°

Ledit M. BERTRAND nommé à cette fonction aux termes de l'arti-  
cle 23 des statuts,

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de  
l'article 24 desdits statuts,

En outre spécialement autorisé à l'effet des présentes aux  
termes d'une assemblée générale des associés tenue le

Une copie certifiée conforme de cette délibération demeurera  
annexée aux présentes après mention.

Lequel, préalablement à l'établissement du règlement de copro-  
priété / état descriptif de division concernant l'immeuble ci-après  
désigné, a exposé ce qui suit :

E X P O S E

Suivant acte reçu par Me PIZON et Me COUET, notaires soussignés  
le 23 novembre 1918, publié au bureau des hypothèques de NIORT le  
15 décembre 1978, volume 7644, n° 19,

M. Lucien Camille GUILLET, commerçant, demeurant à NIORT, 4 rue  
du Temple, divorcé en premières noces de Mme Camille Gabrielle MAU-  
XION, en secondes noces de Mme Isabelle Paule JESTIN, et en troisième  
noces de Mme Elvina Alida CHAIGNEAU, et non remarié,

REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

PREMIERE PARTIE - DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

CHAPITRE I - OBJET DU REGLEMENT

Article 1 - Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée et du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, dans le but :

- 1) d'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble,
- 2) de déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires, et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire.
- 3) de fixer les droits et obligations des copropriétaires tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes,
- 4) d'organiser l'administration de l'immeuble,
- 5) de préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble, de sa reconstruction et de son assurance, ainsi que des règles applicables en cas de contestation.

Les dispositions de ce règlement et les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause. Elles feront la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble appartiendront à au moins deux propriétaires distincts

CHAPITRE II - DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

I - Désignation

Article 2 - Le présent règlement de copropriété s'applique à l'immeuble ci-dessus désigné, sis commune de NIORT, 4 rue du Temple, cadastré section BR n° 314, d'une superficie de 1 are 02 centiares, élevé sur cave, composé comme il a été indiqué ci-dessus en l'exposé, d'un rez-de-chaussée et de deux étages.

Plans : est demeuré ci-annexé après mention, un plan dressé par M. BOUTHIER, géomètre-expert à NIORT, à l'échelle de 1/50e, contenant :

- un plan des caves,
- un plan du rez-de-chaussée,
- un plan du premier étage,
- et un plan du deuxième étage.

Servitudes, charges et mitoyennetés : pour les servitudes, les charges diverses et les mitoyennetés, il est renvoyé aux énonciations contenues dans le contrat de vente reçu par Me PIZON et Me COUET, notaires soussignés le 23 novembre 1978, sus-analysé en l'exposé qui précède.

II - Etat descriptif de division

Article 3 - L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en deux lots, numérotés de 1 à 2, dont la désignation comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives et une quote-part des parties communes, exprimée en millièmes.

Les lots comprennent :

I - LOT N° UN :

1) parties privatives :

1) a) En sous-sol, la cave sise côté ouest, référencée sur le plan du sous-sol sous le titre "CAVE, LOT 2", en teinte gris-bleu

b) Au rez-de-chaussée, le magasin sis côté ouest, référencé sur le plan du rez-de-chaussée sous le titre "LOT 2", en teinte gris-bleu,

2) parties communes : et les QUATRE CENT/MILLIEMES des parties communes, ci..... 400/1.000es

II- LOT N° DEUX :

Ce lot comporte le surplus de l'immeuble ci-dessus désigné, porté en teinte rouge sur le plan annexé aux présentes, soit :

1) parties privatives

a) Au sous-sol,  
-la cave référencée sur le plan sous la dénomination "CAVE, LOT 1"

-un local à usage de débarras sous l'escalier, référencé sur ledit plan sous le titre "LOT 1"  
-et l'ascenseur,

b) au rez-de-chaussée, le hall d'entrée porté sur ledit plan sous le titre "LOT 1", ainsi que l'ascenseur,

c) au premier étage : la totalité de cet étage, y compris l'ascenseur,

d) et au deuxième étage : la totalité de cet étage, y compris l'ascenseur.

2) parties communes : et les SIX CENT/MILLIEMES de parties communes, ci ..... 600/1.000es

Total égal à MILLE/MILLIEMES, ci ..... 1.000/1.000es

Tableau récapitulatif

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret n° 59-90 du 7 janvier 1959.

N° de lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	quote-part dans la propriété du s (en 1.000es
1	unique	unique	sous-sol R-D-C	Cave n° 2 Lot n° 1	400/1.000
2	"	"	sous-sol R-D-C	Cave n° 1 Lot n° 1	
			1er étage	LOT 1	
			2e étage	totalité	
				totalité	<u>600/1.000</u>
				Ensemble ..	1.000/1.000

## CHAPITRE III - PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

### I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Article 4 - Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote-part des droits afférente à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède.

Elles comprennent notamment :

- la totalité du sol, c'est à dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties communes,
- les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs-pignons mitoyens ou non,
- le gros-oeuvre des planchers compte tenu de la configuration dudit immeuble après sa mise en copropriété, à l'exclusion du revêtement des sols,
- les couvertures du bâtiment et toutes terrasses accessibles ou non accessibles,
- les souches de cheminées,
- les conduits de fumée (coffre et gaines) les têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des W.C. et ceux de ventilation des salles de bain,
- les ornements de façade, les balcons et loggias (à l'exclusion des gardes-corps, balustrades et barres d'appui et du revêtement de sol,
- l'escalier commun entre le sous-sol et le rez-de-chaussée, avec papiers,
- les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées,
- les conduits de tout à l'égout, les gaines et branchement d'égout,
- les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendants d'eau, de gaz, d'électricité, distribution d'eau, sauf pour les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des parties privatives ci-dessus définies et affectées à leur usage exclusif,
- tous les accessoires des parties communes, tels qu'appareils d'éclairage et de chauffage,
- l'antenne de télévision,

Cette énumération étant purement énonciative et non limitative.

### Article 5 - Accessoires aux parties communes

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

- le droit de surélever le bâtiment,
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes,

Article 6 - Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément, des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

### II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Article 7 - Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chacun des copropriétaires, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires. Elles comprennent donc

- le plafond et les parquets, à l'exclusion des ouvrages de gros oeuvre qui sont parties communes,
- les carrelages, dalles et tous autres revêtements de sol,

- les cloisons intérieures (mais non les gros murs ni les refends, classés dans les parties communes) ainsi que leurs portes,
- les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, stores et rideaux roulants,
- les appuis des fenêtres, les garde-corps, balustrades et barres d'appui des balcons ainsi que le revêtement de ces derniers,
- les enduits des gros murs et cloisons séparatives,
- les canalisations intérieures et les radiateurs de chauffage central,
- les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette et W.C.
- les installations de cuisine, éviers, vide-ordures, etc...
- les placards et penderies,
- l'encadrement et le dessus de cheminées, les glaces, papiers, tenture et décors,

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

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

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

En outre, il est précisé :

- que la vitrine se trouvant dans le magasin compris dans le lot n° 1 est privative, à ce lot,
- que l'ascenseur est privatif au lot n° 2,
- que chaque lot comporte sa propre entrée,
- que le mur du bas avec pilier mitoyen pourra porter des fers à droite et à gauche, et que le coût de ce mur lors de la mise en conformité de l'immeuble avec le présent état descriptif sera partagé par moitié entre les propriétaires de chaque lot,
- que toutes facilités sont accordées pour l'installation de l'ascenseur du toit au sous-sol, dont le coût sera supporté par le propriétaire du lot n° 2,
- pour le tout à l'égout, les conduites de gaz, et d'eau et le libre passage sous plafond du magasin et du plancher à gauche et à droite de l'immeuble et dans le fond est assuré et consenti,
- qu'une cloison sera faite à angle droit à partir de la façade de l'immeuble, un mètre de couloir en plus à partir de l'extérieur du pilier de porte, dont le coût sera partagé par moitié entre les propriétaires de chacun des lots,
- que toute permission est accordée pour installer un chauffage solaire si bon semble, au propriétaire du second lot, sur le toit, à ses frais,
- que lors des travaux à réaliser, chacun des copropriétaires pourra faire installer tous échaffaudages pour les améliorations envisagées à l'immeuble, sans indemnisation pour le commerce,
- les murs resteront libres de toute enseigne publicitaire pour le lot n° 2, et le lot n° 1 n'aura la possibilité que d'installer une enseigne discrète (bruit ou lumière) ne pouvant porter atteinte au confort et au standing de l'immeuble.

DEUXIEME PARTIE - CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

I - Destination de l'immeuble

Article 8 - L'immeuble est destiné à usage d'habitation et professionnel.

Toutefois, le lot n° 1 pourra être utilisé à usage commercial, étant précisé qu'il ne pourra être exercé dans ce local aucun commerce source de nuisance notamment par le bruit, l'odeur ou les moeurs, tels que poissonnerie, bar, dancing, crêperie, sex-shop, pendant une durée de trente ans de ce jour, et en contre-partie, il ne pourra être exercé par le propriétaire ou le locataire du lot n° 2 une activité professionnelle ou commerciale pouvant concurrencer celle actuellement exercée par le locataire du lot n° 1 (agence de voyages).

II - Conditions de jouissance des parties privatives et communes

Article 9 - Chaque copropriétaire aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres co-propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité ou la sécurité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination.

Article 10 - Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement.

L'exercice de professions libérales sera toutefois toléré, à la condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble.

Le magasin utilisé au rez-de-chaussée pourra être utilisé pour l'exercice de n'importe quel commerce, sous les prohibitions édictées à l'article 8, et sous la condition que ce dernier ne nuise pas à la tranquillité des autres occupants ni à la solidité ou à la sécurité de l'immeuble.

Article 11 - Chaque copropriétaire pourra user librement des parties communes pour la jouissance de ses lots privatifs, suivant leur destination propre telle qu'elle résulte du présent règlement, à la condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations énoncées ci-après.

Article 12 - Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités, de personnes à leur service ou de leur clientèle.

Tous bruits ou tapages nocturnes sont formellement interdits.

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

La présence d'animaux malfaisants, malodorants, malpropres ou criards est également interdite.

Article 13, - Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les parties communes, soit l'escalier entre le sous-sol et le rez-de-chaussée, et les paliers y afférents, de quelque manière que ce soit.

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

Article 14 - D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

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

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

Article 15 - Harmonie de l'immeuble :

Les portes d'entrée, les fenêtres, persiennes, garde-corps, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, la peinture et d'une manière générale, tout ce qui contribue à l'harmonie ne l'ensemble, ne pourront être modifiés, même s'ils constituent une partie privative, sans le consentement de l'assemblée générale.

La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte soit celle adoptée à la majorité des copropriétaires.

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

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

Il ne pourra être placé, sur la façade de l'immeuble, aucune enseigne réclame, lanterne ou écriteau quelconque de caractère commercial, en dehors des enseignes ou plaques servant à l'exercice de la profession de l'attributaire du second lot et à l'activité commerciale du locataire du premier lot.

Chacun des copropriétaires pourra se raccorder sur l'antenne de télévision et de radio existante, à ses frais.

Article 16 - Réparations de l'immeuble, accès des ouvriers.

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

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à une personne de son choix en proximité immédiate de la ville de Niort, en avertira les autres copropriétaires, de manière qu'en cas d'urgence ou péril, il soit possible de pénétrer dans cet appartement.

Article 17 - Modifications.

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son appartement ; il devra en aviser les autres copropriétaires ou le syndic s'il en existe un, et devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble, et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux. Les autres copropriétaires ou le syndic pourront exiger que ces travaux aient lieu sous la surveillance de leur architecte, dont les honoraires seront à leur charge.

Article 18 - Locations.

Les copropriétaires pourront louer leurs appartements, à la condition que les locataires soient de bonne vie et moeurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement, obligation qui devra être imposée dans les baux et engagements de location.

Tout copropriétaire bailleur devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.

La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes différentes est interdite, mais les locations en meublé, par appartement entier, sont autorisées.

Article 19 - Responsabilité.

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

TROISIEME PARTIE - CHARGES COMMUNES

Article 20 - Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et l'administration des parties communes sont réparties entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de copropriété.

Article 21 - Les charges relatives au fonctionnement, à l'entretien ou au remplacement des services collectifs ou éléments d'équipements communs suivants :

- eau,
- chauffage central,
- tapis d'escalier commun,

Seront réparties entre les copropriétaires en proportion de leurs quot-parts à défaut de règlement amiable. entre les copropriétaires.

Article 22 - Règlement des charges.

I- Un budget prévisionnel est établi dans les six premiers mois de chaque année.

Pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes chaque copropriétaire devra verser au syndic une avance de trésorerie permanente dont le montant est fixé par l'assemblée générale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 23 - Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui des locataires ou celui des personnes à leur service, les charges communes supporteront seuls les frais qui seraient ainsi occasionnés.

Article 24 - 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 comme les nus-propriétaires et usufruitiers seront solidairement tenus de l'entier paiement des charges afférentes à ce lot.

#### QUATRIEME PARTIE - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Article 25 - Les copropriétaires sont constitués en un syndicat, dont le siège est dans l'immeuble.

Les décisions du syndicat sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic éventuellement placé sous le contrôle d'un conseil syndical.

Article 26 - Syndic.

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

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

M.

Est nommé syndic provisoire jusqu'à la première assemblée générale qui nommera le syndic définitif.

Les pouvoirs du syndic sont ceux qui lui sont confiés par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, notamment dans ses articles 17 et 18, et le décret n° 67-223 du 11 mars 1967 dans ses articles 31 à 39.

Article 27 - Conseil syndical.

L'assemblée des copropriétaires pourra, à tout moment, constituer un conseil syndical en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil. Ces décisions devront être prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois/quarts des voix.

Article 28 - Assemblées générales.

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

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

Convocations : les convocations sont adressées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remises contre récépissé, au moins quinze jours avant la date prévue. Elles devront comporter l'indication des lieux, date et heure de la réunion, laquelle devra être tenue dans la commune de la situation de l'immeuble, ainsi que l'ordre du jour qui précisera des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

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

a) le compte des recettes et dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes.

b) le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au paragraphe a) ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

Représentation : Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire ; celui-ci peut être, soit permanent, soit désigné spécialement pour une assemblée. Cette représentation sera réglée par les articles 22 et 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 sus-visée.

#### Article 29 - Tenue des assemblées

Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence signée par tous les copropriétaires ou leur mandataire et arrêtée par le président de l'assemblée ; les pouvoirs y seront annexés.

L'assemblée générale élit son président.

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

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

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

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

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

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

Les assemblées de copropriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions de quorum et majorité des articles 24 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 sus-visée.

Votes particuliers. Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble à la charge de certains copropriétaires seulement ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'équipement, seuls les copropriétaires intéressés prendront part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

CINQUIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES

1) Mutation de propriété

Article 30 - En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux, les parties seront tenues de remplir les formalités prévues par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 sus-visée.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié au syndic dans les conditions de l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, sus-visé.

Article 31 - En cas de mutation d'un lot à titre onéreux, le nouveau copropriétaire sera tenu, vis-à-vis du syndicat, au paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles seraient destinées au règlement de travaux, fournitures ou prestations engagées ou exécutées antérieurement à la mutation.

Le précédent copropriétaire restera tenu du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation.

Faute par lui d'avoir avisé le syndic de l'immuable de la mutation intervenue, l'acquéreur serait solidairement débiteur avec le cédant, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes afférentes au lot cédé et restant dues au syndicat au jour de la mutation.

Article 32 - En cas de mutation par décès, les héritiers devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants, ainsi qu'il est dit à l'article ci-dessus.

2) Modification du règlement

Article 33 - Le présent règlement pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

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

3) Domicile

Article 34 - Pour permettre toutes modifications ou convocations, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot devra notifier au syndic son domicile réel ou élu, en France Métropolitaine exclusivement, conformément à l'article 4 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

DONT ACTE, rédigé sur douze pages

Fait et passé aux lieux et dates sus-indiqués,

Et après lecture faite, le comparant a signé, à ses qualités, le présent acte avec les notaires soussignés.