

DROIT DE TIMBRE  
PAYE L'ETAT  
Commission n° 1.03.1955

Expedition <sup>sup</sup>  
Publicité <sup>sup</sup>  
Copie Ex.  
Copie Libre <sup>sup</sup>  
Bordereaux

70



OG N°

Immeuble "LE CLOS CAMARGUE" 7 rue Arnavielle et  
272 Avenue Maréchal Juin

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT TREIZE  
*Le onze sept janvier*

Maitre Jean DUTRIEUX, soussigné, Notaire, associé de  
la Société Civile Professionnelle, titulaire d'un Office Notarial  
dénommé "Jean DUTRIEUX, Roger DAVID, Robert KLIFA et  
Jean-Pierre LAGOUCHE, notaires associés" dont le siège est à  
NIMES (Gard), 12, Boulevard Alphonse DAUDET.

A reçu le présent acte authentique comportant :

**REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT  
DESCRIPTIF  
DE DIVISION**

A la requête des personnes ci-après nommées.

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

La société dénommée **SOCIETE CIVILE  
IMMOBILIERE DE LA VIGIERE** constituée sous la forme de  
Société civile au capital de 50.000 F ayant son siège social 116  
chemin du Télégraphe NIMES (30 000) Gard immatriculée au  
Registre du Commerce et des Sociétés de NIMES sous le numéro  
D 352 712 293 (89 D 629)

Ci-après dénommée le PROPRIETAIRE.

P

## PRESENCE ET REPRESENTATION

LA S.C.I DE LA VIGIERE est représentée par :

Monsieur André CHARAIX, demeurant à NIMES 116 Chemin du Télégraphe, agissant en qualité de gérant de la société, nommé à cette fonction en vertu de l'article 17 desdits statuts et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 19 desdits statuts..

Le PROPRIETAIRE, préalablement au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division concernant l'immeuble ci-après désigné, à exposé ce qui suit :

### CHAPITRE I

#### PRELIMINAIRE

Le présent règlement de copropriété est établi en conformité des dispositions de la Loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, et du décret numéro 67-223 du dix sept mars mil neuf cent soixante sept, lesdites Lois modifiées par la Loi numéro 85-1470 du trente et un décembre mil neuf cent quatre vingt cinq, le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Le présent règlement de copropriété et ses annexes seront publiés au bureau des hypothèques du lieu de situation de l'immeuble conformément à la loi du 10 juillet 1965, et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière

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

### PREMIERE PARTIE

#### DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE

##### Article un : désignation

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble édifié sur un terrain situé à NIMES (Gard) 7 rue Arnavieille et 272 Avenue Maréchal Juin. N°10.

Cet immeuble figure au cadastre sous les références suivantes :

section EV N°68 "Rue Arnavieille n°7" d'une contenance de 02a 79ca

section EV N°67 " Avenue du Maréchal Juin n°272'10" d'une contenance de 06a 72ca.

①



### **Article deux : descriptif**

Le bâtiment en cours d'édification sur le terrain ci-dessus désigné comprendra :

Un bâtiment unique de quatre étages divisés en lots privatifs.

- au sous-sol 27 parkings
- à l'entresol : 26 parkings et un local commercial ou professionnel
- au rez-de-chaussée : locaux à usage commercial ou professionnel et partie d'un local à usage commercial ou professionnel ou à usage de bureaux
- au 1er étage : 8 studios et partie d'un local à usage commercial ou professionnel ou à usage de bureaux
- au 2ème étage : 8 studios et partie d'un local à usage commercial ou professionnel ou à usage de bureaux
- au 3ème étage : 8 studios et partie d'un local à usage commercial ou professionnel ou à usage de bureaux
- cour intérieure

Le surplus de terrain est aménagé.

Il sera desservi par un escalier et un ascenseur.

Il sera dénommé "LE CLOS CAMARGUE"

### **Article deux : Urbanisme**

#### **Permis de démolir.**

Il a été délivré un permis de démolir portant le numéro 30.189.90 p 2116 en date du 17 janvier 1991 pour le terrain à NIMES 7 rue Arnandvieille et un permis de démolir n°30.189.91.P 1268 en date du 10 septembre 1991 pour le terrain 272 avenue du Maréchal Juin.

Lesquels permis de démolir sont demeurés ci-annexés en copies.

#### **Permis de construire.**

Il a été délivré un permis de construire à la SCI LA VIGIERE par la mairie de NIMES portant le numéro 30 189 91 P 1266 en date du 17 octobre 1991

Lequel permis de construire demeure ci-annexé en copie.

La décision administrative d'octroi du permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours des tiers dans les délais qui leur étaient impartis.



IL est ici précisé que lors du permis de construire il a été stipulé une cession de terrain à la ville de NIMES nécessaire à la création de la voie nouvelle prévue au Plan d'occupation des sols reliant le rue Arnavielle à l'avenue Maréchal Juin, cette cession devant avoir lieu par acte administratif.

### Article trois : Servitudes

Le PROPRIETAIRE déclare que l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune servitude autre que les servitudes éventuellement énoncées en le paragraphe "Urbanisme" et celle ci-après relatée telle qu'elle figure dans un acte reçu par Me Jean DUTRIEUX notaire associé soussigné le 23 mars 1992 contenant constitution de servitude entre la SCI LA VIGIERE et la S.C SERVICE CONSTRUCTIONS dont une expédition a été publiée au 1er bureau des hypothèques de NIMES, le 7 mai 1992 volume 1992P N°4004 suivie d'une attestation rectificative dressée par Me Jean DUTRIEUX le 26 juin 1992 publiée au 1er bureau des hypothèques de NIMES le 7 juillet 1992 volume 1992P N°6477.

*"Pour permettre à la SCI LA VIGIERE d'accéder aux parcelles de terrain cadastrées section EV N°67 et 68, fonds dominant, dont elle est propriétaire constituant l'assiette de la copropriété édifiée par la SCI LA VIGIERE*

*LA SC SERVICE CONSTRUCTIONS lui concède, ce qu'elle accepte, à titre de servitude réelle et perpétuelle le droit de passer sur le fonds cadastré section EV N°479 et 66, fonds servant*

*Ce droit de passage s'exercera à l'endroit matérialisé en rose sur le plan qui demeurera joint et annexé aux présentes après mention.*

*Le droit de passage ainsi concédé pourra être exercé en tout temps et à toute heure par les propriétaires des biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier dénommé CLOS CAMARGUE dont le SCI LE VIGIERE assure la construction.*

*Ce droit de passage pourra être également être exercé par les membres de leurs familles, leurs domestiques, employés, et relations et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs des biens et droits immobiliers pour se rendre a ceux-ci et en revenir, avec animaux et véhicules, avec véhicules à moteur pour les besoins de l'habitation".*

### **GARANTIE DOMMAGES OUVRAGES**

Conformément aux dispositions de la loi n°78.12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, une police "dommages-ouvrages" a été souscrite par le MAITRE D'OUVRAGE.

Handwritten signature and initials, possibly 'N' and a stylized signature.

Cette police bénéficie aux propriétaires successifs de l'immeuble et assure la réparation des désordres de construction tant pour les parties privatives que commune pendant la durée de la garantie décennale.

Une copie de cette assurance demeurera joint et annexé aux présentes après mention.

### PLANS

Sont demeurés annexés aux présentes :

A - Un plan d'ensemble du terrain où figure l'emplacement du bâtiment., plan de situation, de masse, facades et coupes.

1. Plan sous-sol
2. Plan entresol
3. Plan rez-de-chaussée
4. Plan niveau 1 et 2
5. Plan niveau 3

Sont demeurées également annexées les pièces suivantes:

B- Une notice descriptive établie conformément aux dispositions de l'article 18 du décret n°67-1166 du 22 décembre 1967.

C- Récapitulatif des lots avec les millièmes y attachés

D- Police d'assurance dommage ouvrage souscrite par la SCI LA VIGIERE pour la construction de l'ensemble immobilier auprès de la compagnie SPRINKS 38 Jacques Ibert 75017 PARIS.

E- La déclaration d'ouverture de chantier souscrite en date du 15 janvier 1992 et déposée en mairie le 31 janvier 1992.

### Article quatre : Etat descriptif de division - Désignation des lots

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en : 81 lots numérotés de UN à QUATRE VINGT UN

La désignation de ces lots est établie ci-après. Elle comprend pour chacun d'eux l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et une quote-part indivise des parties communes. Cette quote-part est exprimée en dix /millièmes.



**Ces lots comprennent :**

**AU SOUS-SOL**

**LOT NUMERO 1**

Un parking en sous-sol  
Et les 19/10.000èmes des parties communes de l'ensemble  
immobilier.

**LOT NUMERO 2**

Un parking en sous-sol  
Et les 14/10.000èmes des parties communes de l'ensemble  
immobilier.

**LOT NUMERO 3**

Un parking en sous-sol  
  
Et les 14/10.000èmes des parties communes de l'ensemble  
immobilier.

**LOT NUMERO 4**

Un parking en sous-sol  
Et les 14/10.000èmes des parties communes de l'ensemble  
immobilier.

**LOT NUMERO 5**

Un parking en sous-sol  
Et les 14/10.000èmes des parties communes de l'ensemble  
immobilier.

**LOT NUMERO 6**

Un parking en sous-sol  
Et les 16/10.000èmes des parties communes de l'ensemble  
immobilier.

**LOT NUMERO 7**

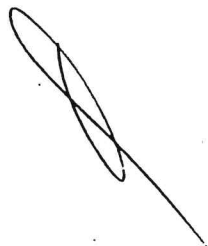
Un parking en sous-sol  
Et les 15/10.000èmes des parties communes de l'ensemble  
immobilier.

**LOT NUMERO 8**

Un parking en sous-sol  
Et les 15/10.000èmes des parties communes de l'ensemble  
immobilier.

**LOT NUMERO 9**

Un parking en sous-sol



DROIT DE TENUE

7

PAYE PAR ETAT

Autorisation en 2193.1995

Et les 15/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO 10**

Un parking en sous-sol

Et les 15/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO 11**

Un parking en sous-sol

Et les 15/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO 12**

Un parking en sous-sol

Et les 14/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO 13**

Un parking en sous-sol

Et les 14/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO 14**

Un parking en sous-sol

Et les 14/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO 15**

Un parking en sous-sol

Et les 14/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO 16**

Un parking en sous-sol

Et les 14/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO 17**

Un parking en sous-sol

Et les 14/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO 18**

Un parking en sous-sol

Et les 14/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO 19**

Un parking en sous-sol  
Et les 14/10.000èmes des parties communes de l'ensemble  
immobilier.

**LOT NUMERO 20**

Un parking en sous-sol  
Et les 14/10.000èmes des parties communes de l'ensemble  
immobilier.

**LOT NUMERO 21**

Un parking en sous-sol  
Et les 14/10.000èmes des parties communes de l'ensemble  
immobilier.

**LOT NUMERO 22**

Un parking en sous-sol  
Et les 14/10.000èmes des parties communes de l'ensemble  
immobilier.

**LOT NUMERO 23**

Un parking en sous-sol  
Et les 14/10.000èmes des parties communes de l'ensemble  
immobilier.

**LOT NUMERO 24**

Un parking en sous-sol  
Et les 17/10.000èmes des parties communes de l'ensemble  
immobilier.

**LOT NUMERO 25**

Un parking en sous-sol  
Et les 14/10.000èmes des parties communes de l'ensemble  
immobilier.

**LOT NUMERO 26**

Un parking en sous-sol  
Et les 14/10.000èmes des parties communes de l'ensemble  
immobilier.

**LOT NUMERO 27**

Un parking en sous-sol  
Et les 14/10.000èmes des parties communes de l'ensemble  
immobilier.

**ENTRESOL****LOT NUMERO 28**Handwritten signature and initials in black ink, consisting of a large stylized 'K' and a smaller 'P' to its right.

Un parking à l'entresol  
Et les 14/10.000èmes des parties communes de l'ensemble  
immobilier.

**LOT NUMERO 29**  
Un parking à l'entresol  
Et les 14/10.000èmes des parties communes de l'ensemble  
immobilier.

**LOT NUMERO 30**  
Un parking à l'entresol  
Et les 14/10.000èmes des parties communes de l'ensemble  
immobilier.

**LOT NUMERO 31**  
Un parking à l'entresol  
Et les 14/10.000èmes des parties communes de l'ensemble  
immobilier.

**LOT NUMERO 32**  
Un parking à l'entresol  
Et les 16/10.000èmes des parties communes de l'ensemble  
immobilier.

**LOT NUMERO 33**  
Un parking à l'entresol  
Et les 15/10.000èmes des parties communes de l'ensemble  
immobilier.

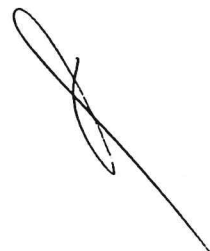
**LOT NUMERO 34**  
Un parking à l'entresol  
Et les 15/10.000èmes des parties communes de l'ensemble  
immobilier.

**LOT NUMERO 35**  
Un parking à l'entresol  
Et les 15/10.000èmes des parties communes de l'ensemble  
immobilier.

**LOT NUMERO 36**  
Un parking à l'entresol  
Et les 15/10.000èmes des parties communes de l'ensemble  
immobilier.

**LOT NUMERO 37**  
Un parking à l'entresol  
Et les 15/10.000èmes des parties communes de l'ensemble  
immobilier.

0



**LOT NUMERO 38**

Un parking à l'entresol  
Et les 14/10.000èmes des parties communes de l'ensemble  
immobilier.

**LOT NUMERO 39**

Un parking à l'entresol  
Et les 14/10.000èmes des parties communes de l'ensemble  
immobilier.

**LOT NUMERO 40**

Un parking à l'entresol  
Et les 14/10.000èmes des parties communes de l'ensemble  
immobilier.

**LOT NUMERO 41**

Un parking à l'entresol  
Et les 14/10.000èmes des parties communes de l'ensemble  
immobilier.

**LOT NUMERO 42**

Un parking à l'entresol  
Et les 14/10.000èmes des parties communes de l'ensemble  
immobilier.

**LOT NUMERO 43**

Un parking à l'entresol  
Et les 14/10.000èmes des parties communes de l'ensemble  
immobilier.

**LOT NUMERO 44**

Un parking à l'entresol  
Et les 14/10.000èmes des parties communes de l'ensemble  
immobilier.

**LOT NUMERO 45**

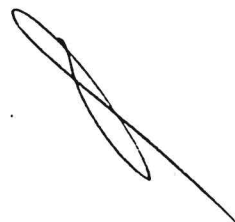
Un parking à l'entresol  
Et les 14/10.000èmes des parties communes de l'ensemble  
immobilier.

**LOT NUMERO 46**

Un parking à l'entresol  
Et les 14/10.000èmes des parties communes de l'ensemble  
immobilier.

**LOT NUMERO 47**

Un parking à l'entresol



Et les 14/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO 48**

Un parking à l'entresol

Et les 14/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO 49**

Un parking à l'entresol

Et les 14/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO 50**

Un parking à l'entresol

Et les 18/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO 51**

Un parking à l'entresol

Et les 14/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO 52**

Un parking à l'entresol

Et les 14/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO 53**

Un parking à l'entresol

Et les 14/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO 54**

Un local à usage de commerce ou à usage professionnel d'une surface approximative de 88m<sup>2</sup> situé en l'entresol


Et les 420/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

**REZ-DE-CHAUSSEE****LOT NUMERO 55**

Un local à usage de commerce ou à usage professionnel avec toilettes d'une surface approximative de 88,6 m<sup>2</sup>, situé au rez-de-chaussée

Et les 393/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

P



**LOT NUMERO 56**

Un local à usage de commerce ou à usage professionnel, avec toilettes d'une surface approximative de 83,5 m<sup>2</sup>, situé au rez-de-chaussée

Et les 370/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

**AU 1er ETAGE****LOT NUMERO 57**

Un studio comprenant une pièce principale, W.C, salle de bains, coin cuisine, le tout d'une superficie approximative de 29m<sup>2</sup>, et balcon de 2,8 m<sup>2</sup>, portant la lettre A au plan

Et les 141/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO 58**

Un studio comprenant une pièce principale,, W.C, salle de bains, coin cuisine, , le tout d'une superficie approximative de 22,9m<sup>2</sup>, et balcon de 2,8 m<sup>2</sup>, portant la lettre B au plan

Et les 112/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO 59**

Un studio comprenant une pièce principale,, W.C, salle de bains, coin cuisine, placards le tout d'une superficie approximative de 21m<sup>2</sup>, portant la lettre C au plan

Et les 99/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO 60**

un studio comprenant une pièce principale,, W.C, salle de bains, coin cuisine, placards le tout d'une superficie approximative de 29,4m<sup>2</sup>, portant la lettre D au plan

Et les 139/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO 61**

Un studio comprenant une pièce principale,, W.C, salle de bains, coin cuisine, placards le tout d'une superficie approximative de 30m<sup>2</sup>, portant la lettre E au plan

Et les 142/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO 62**

Un studio comprenant une pièce principale,, W.C, salle de bains, coin cuisine, le tout d'une superficie approximative de 20,8m<sup>2</sup>, portant la lettre F au plan  
Et les 98/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO 63**

un studio comprenant une pièce principale,, W.C, salle de bains, coin cuisine, placards le tout d'une superficie approximative de 22,7m<sup>2</sup>, portant la lettre G au plan  
Et les 107/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO 64**

Un studio comprenant une pièce principale,, W.C, salle de bains, coin cuisine, placards le tout d'une superficie approximative de 30,3m<sup>2</sup>, portant la lettre H au plan  
Et les 143/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

**AU DEUXIEME ETAGE****LOT NUMERO 65**

Un studio comprenant une pièce principale,, W.C, salle de bains, coin cuisine, , le tout d'une superficie approximative de 29m<sup>2</sup>, et balcon de 2,8 m<sup>2</sup>, portant la lettre A au plan  
Et les 145/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO 66**

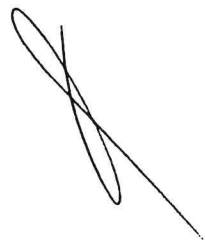
Un studio comprenant une pièce principale,, W.C, salle de bains, coin cuisine, , le tout d'une superficie approximative de 22,9m<sup>2</sup>, et balcon de 2,8 m<sup>2</sup>, portant la lettre B au plan  
Et les 115/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO 67**

Un studio comprenant une pièce principale,, W.C, salle de bains, coin cuisine, placards le tout d'une superficie approximative de 21m<sup>2</sup>, portant la lettre C au plan  
Et les 102/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO 68**

un studio comprenant une pièce principale,, W.C, salle de bains, coin cuisine, placards le tout d'une superficie approximative de 29,4m<sup>2</sup>, portant la lettre D au plan



Et les 143/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO 69**

un studio comprenant une pièce principale,, W.C, salle de bains, coin cuisine, placards le tout d'une superficie approximative de 30m<sup>2</sup>, portant la lettre E au plan

Et les 146/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO 70**

un studio comprenant une pièce principale,, W.C, salle de bains, coin cuisine, le tout d'une superficie approximative de 20,8m<sup>2</sup>, portant la lettre F au plan

Et les 101/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO 71**

un studio comprenant une pièce principale,, W.C, salle de bains, coin cuisine, placards le tout d'une superficie approximative de 22,7m<sup>2</sup>, portant la lettre G au plan

Et les 111/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO 72**

un studio comprenant une pièce principale,, W.C, salle de bains, coin cuisine, placards le tout d'une superficie approximative de 30,3m<sup>2</sup>, portant la lettre H au plan

Et les 147/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

**AU TROISIEME ETAGE**

**LOT NUMERO 73**

un studio comprenant une pièce principale,, W.C, salle de bains, coin cuisine, , le tout d'une superficie approximative de 29m<sup>2</sup>, et balcon de 2,8 m<sup>2</sup>, portant la lettre A au plan

Et les 149/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO 74**

un studio comprenant une pièce principale,, W.C, salle de bains, coin cuisine, , le tout d'une superficie approximative de 22,9m<sup>2</sup>, et balcon de 2,8 m<sup>2</sup>, portant la lettre B au plan

Et les 119/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO 75**

P



un studio comprenant une pièce principale,, W.C, salle de bains, coin cuisine, placards le tout d'une superficie approximative de 21m<sup>2</sup>, portant la lettre C au plan

Et les 105/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

#### **LOT NUMERO 76**

un studio comprenant une pièce principale,, W.C, salle de bains, coin cuisine, placards le tout d'une superficie approximative de 29,4m<sup>2</sup>, portant la lettre D au plan

Et les 147/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

#### **LOT NUMERO 77**

un studio comprenant une pièce principale,, W.C, salle de bains, coin cuisine, placards le tout d'une superficie approximative de 30m<sup>2</sup>, portant la lettre E au plan

Et les 150/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

#### **LOT NUMERO 78**

un studio comprenant une pièce principale,, W.C, salle de bains, coin cuisine, le tout d'une superficie approximative de 20,8m<sup>2</sup>, portant la lettre F au plan

Et les 104/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

#### **LOT NUMERO 79**

un studio comprenant une pièce principale,, W.C, salle de bains, coin cuisine, placards le tout d'une superficie approximative de 22,7m<sup>2</sup>, portant la lettre G au plan

Et les 113/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

#### **LOT NUMERO 80**

un studio comprenant une pièce principale,, W.C, salle de bains, coin cuisine, placards ,le tout d'une superficie approximative de 30,3m<sup>2</sup>, portant la lettre H au plan

Et les 152/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

#### **LOT NUMERO 81**

un local à usage commercial ou professionnel ou à usage de bureaux, desservi intérieurement par une cage d'escaliers et d'ascenseur propre, le tout d'une superficie approximative de 1019m<sup>2</sup> comprenant au sous-sol et à l'entresol la cage d'escalier et d'ascenseur, au rez-de-chaussée, 1er, 2ème et 3ème étage, les surfaces de plancher de l'aile arrière du bâtiment à la suite de la

Q

partie habitation rue Arnavielle, dont l'entrée principale se situe par la cour intérieure

Ainsi que la jouissance privative de la cour intérieure dont l'accès se fait par la servitude relatée ci-dessus.

Et les 5.019/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

### TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif établi conformément à l'article 71 du décret numéro 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret numéro 59-90 du 7 janvier 1959, pris pour l'application du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

Ce tableau est-ci après établi en fin d'acte.

### CHAPITRE DEUX

#### OBJET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le présent règlement de copropriété établi en conformité de la Loi numéro 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et du décret numéro 67-223 du dix sept mars mil neuf cent soixante sept, lesdites Lois modifiées par la Loi numéro 85-1470 du trente et un décembre mil neuf cent quatre vingt cinq, a pour objet :

- De déterminer les parties affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dites "parties privatives" et celles qui serviront à l'usage collectif dites "parties communes".
- D'établir l'état descriptif concernant l'immeuble.
- De fixer les droits et obligations des copropriétaires.
- D'organiser l'administration de l'immeuble.
- D'indiquer les conditions dans lesquelles seront prises le cas échéant, les décisions extraordinaires concernant l'immeuble.

### CHAPITRE TROIS

#### DISTINCTION ENTRE PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

(P)



### A - Définition des parties communes :

Les parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire sont "parties communes", ainsi que les choses ou parties réputées telles par la Loi et les usages.

### B - Désignation des parties communes :

#### Choses et parties communes à tous les copropriétaires :

Les choses et parties communes à tous les copropriétaires comprennent notamment :

- La totalité du sol et les clôtures quand elles ne sont pas constituées par le gros oeuvre des bâtiments.

- Les murs séparatifs, les mitoyennetés acquises ou à acquérir pour ces murs, ainsi que les servitudes actives ou passives pouvant présentement exister ou être créées dans l'avenir.

- Les fondations, le gros oeuvre des gros murs (façade, pignons et refends), leurs ravalements intérieurs, extérieurs, mais non les revêtements superficiels dans les parties privatives.

- Les gros oeuvres des planchers (poutres, solives, hourdis) mais non compris les revêtements superficiels (lambourdes, parquets et tout autre revêtements formant, sol, ni le lattis ou tous autres matériaux fixés sur le hourdis pour recevoir l'enduit formant le plafond.

- La charpente, la couverture, les gouttières et descentes des eaux pluviales.

- Les murs et cloisons séparant les parties communes des parties privatives (mais non les portes donnant accès à chaque partie privative).

- Les murs et cloisons supportant des planchers (mais non les enduits et revêtements à l'intérieur de chaque lot).

- Les compteurs généraux et les branchements d'égout.

- Les grosses canalisations peuvent être communes à l'ensemble des lots.

- Le hall d'entrée,


- Les rampes d'accès, couloirs de circulation postes de lavage et tous autres dégagements de garage;

Les transformateurs, les câbles et machines ;

Les descentes, couloirs et dégagements des caves, les locaux de la chaufferie, ceux des machines, des compteurs et des branchements d'égouts, les soutes et réserves de combustibles ;

Les parties communes générales énoncées ci-dessus et dont la liste n'est pas limitative appartiendront indivisément à tous les copropriétaires au prorata des millièmes généraux déterminés ci-après.

### C - Définition des parties privatives :



Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

#### D - Désignation des parties privatives :

Ces parties privatives comprennent notamment :

- Les plafonds et les parquets (à l'exclusion des ouvrages de gros oeuvre, qui sont des parties communes).
- Les carrelages, dalles et tous autres revêtements des sols.
- Les cloisons intérieures (mais non les gros murs ni les refends classés dans les parties communes), ainsi que leurs portes
- Les portes palières, les fenêtres et porte-fenêtres, les persiennes et volets, stores et rideaux roulants.
- Les appuis de fenêtres.
- Les enduits des gros murs et cloisons séparatives.
- Les canalisations intérieures.
- Les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilettes et water-closets.
- Les installations de la cuisine, évier, vide ordure etc...
- Les placards et penderies.
- L'encadrement et le dessus des cheminées, les glaces, papiers tentures et décors.
- Les devantures, vitrines rideaux de fer et portes des locaux commerciaux.
- Et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

#### E - Parties mitoyennes

Les cloisons entre lots, quand il ne s'agit pas de murs porteurs sont mitoyennes entre les locaux contigus.

Les cloisons entre lots et les parties communes sont communes.

#### CHARGES GENERALES AFFERENTES AUX PARTIES COMMUNES GENERALES

Sont communes à tous les copropriétaires, les charges de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes générales.

Les charges générales comprennent notamment :

- Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'immeuble, et même ceux afférents aux

②



parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires.

- Les primes d'assurances garantissant les divers risques de l'immeuble.

- Les frais de fonctionnement du syndicat dont les frais de convocations de toutes assemblées et notifications d'ordre du jour complémentaire.

- Les honoraires du syndic et de l'Architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes.

- Les frais de réparation et d'entretien de toutes les "choses et parties communes à tous les copropriétaires".

- Les frais de réparation à faire aux tuyaux du tout à l'égout à ceux d'écoulement des eaux pluviales et à ceux conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou locaux en dépendant.

Cette énonciation n'est pas limitative.

#### Répartition :

Les charges générales seront réparties entre les copropriétaires, au prorata des quotes-parts de copropriété contenues dans les lots.

#### CLAUSES PARTICULIERES

Dans le cas où un même copropriétaire viendrait à acquérir des lots contigus ou non, mais déservis par des parties communes à la fois non indispensables à l'usage des autres lots et non essentielles au respect de la "destination de l'immeuble", ce copropriétaire pourrait utiliser lesdites parties communes à usage privatif, à charge pour lui de les entretenir et sauf à les rendre à leur destination première pour le cas où cette situation viendrait à prendre fin.

En tout état de cause, et avant toute appropriation de jouissance, il importera à tout copropriétaire d'en référer au Syndic, afin que celui-ci s'assure de ce que cet usage privatif est bien conforme aux deux conditions prévues au premier paragraphe.

Cette utilisation ne changera en aucune façon la répartition des millièmes généraux et des tantièmes particuliers.

#### CHARGES INDIVIDUELLES

Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront et comme tel, tenu aux réparations et au

P

remplacement, s'il devient nécessaire de tout ce qui constituera sa propriété privative.

Il sera également tenu de l'entretien des menues réparations à faire à toute cloison mitoyenne, ainsi qu'aux refends et gros murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ses locaux.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété, notamment pour les embellissements qu'il pourra apporter à ces locaux, et paiera les impôts, taxes et contributions recouvrés par voie de rôle émis à son nom du fait de son droit de propriété.

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

**CHARGES PARTICULIERES** réparties comme indiqué ci-après , affectées spécialement à l' usage exclusif du lot et réservées aux propriétaires de ce lot , savoir:

- 1-Charges d'ascenseur
- 2- Charges d'Equipement des appartements:
  - \* INTERPHONE
  - \* Vide Ordure
  - \* Antennes collectives radio et télévision
  - \* Tapis d'entrée.
  - \* Cage d'escalier du 1er étage au 3ème étage
- 3-Charges de portail électrique

#### **I-CHARGES D'ASCENSEUR**

Les charges relatives à l'ascenseur comprennent:

L'entretien, les réparations et même le remplacement de leurs agrés et accessoires, ainsi que les dépenses de fonctionnement de ces appareils (consommation d'électricité, location de compteurs, révision périodique)

L'assurance contre les accidents causés par l'ascenseur.

#### **Répartition**

LOT 57 :.....	398
LOT 58 :.....	317
LOT 59 :.....	281
LOT 60 :.....	393
LOT 61 :.....	401
LOT 62 :.....	278
LOT 63 :.....	304
LOT 64 :.....	405

10



LOT 65	479
LOT 66	380
LOT 67	337
LOT 68	472
LOT 69	481
LOT 70	334
LOT 71	364
LOT 72	487
LOT 73	558
LOT 74	444
LOT 75	393
LOT 76	551
LOT 77	562
LOT 78	389
LOT 79	425
LOT 80	567

L'ascenseur étant spécialement affecté aux usagers en supportant les charges.

## II -CHARGES D'EQUIPEMENT DES APPARTEMENTS

- \*Interphone
- \*Vide-Ordure
- \*Antennes collectives radio et télévision
- \*Tapis d'entrée
- \* cage d'escalier du rez-de-chaussée au 4ème étage

Les charges d'équipement des appartements comprennent:

- Les frais d'entretien, de réparations, de réfection, de remplacement et de bon fonctionnement s'il y a lieu

Elles seront réparties entre les propriétaires des lots suivants et selon les proportions ci-après énoncées en dix millièmes

### Répartition

LOT 57	478
LOT 58	380
LOT 59	337
LOT 60	472
LOT 61	481
LOT 62	335
LOT 63	364
LOT 64	486
LOT 65	479
LOT 66	380



LOT 67 :.....	337
LOT 68 :.....	472
LOT 69 :.....	481
LOT 70 :.....	335
LOT 71 :.....	364
LOT 72 :.....	487
LOT 73 :.....	476
LOT 74 :.....	380
LOT 75 :.....	337
LOT 76 :.....	472
LOT 77 :.....	481
LOT 78 :.....	336
LOT 79 :.....	364
LOT 80 :.....	486.

### III-CHARGES DE PORTAILS ELECTRIQUE

Les charges de portails électriques comprenant les frais d'entretien, de réfection, de bon fonctionnement et de son remplacement s'il y a lieu.

Elles seront réparties entre les propriétaires des lots suivants et selon les proportions ci-après énoncées en dix millièmes

#### Répartition

LOT 1 :.....	238
LOT 2 :.....	185
LOT 3 :.....	185
LOT 4 :.....	185
LOT 5 :.....	185
LOT 6 :.....	202
LOT 7 :.....	190
-> LOT 8 :.....	190
LOT 9 :.....	190
LOT 10 :.....	190
LOT 11 :.....	190
LOT 12 :.....	185
LOT 13 :.....	185
LOT 14 :.....	185
LOT 15 :.....	185
LOT 16 :.....	185
LOT 17 :.....	185
LOT 18 :.....	185
LOT 19 :.....	185
LOT 20 :.....	185

P

LOT 21 : .....	185
LOT 22 : .....	185
LOT 23 : .....	185
LOT 24 : .....	214
LOT 25 : .....	185
LOT 26 : .....	185
LOT 27 : .....	185
LOT 28 : .....	185
LOT 29 : .....	185
LOT 29 : .....	185
LOT 30 : .....	185
LOT 31 : .....	185
LOT 32 : .....	202
LOT 33 : .....	190
LOT 34 : .....	190
LOT 35 : .....	190
LOT 36 : .....	190
LOT 37 : .....	190
LOT 38 : .....	185
LOT 39 : .....	185
LOT 40 : .....	185
LOT 41 : .....	185
LOT 42 : .....	185
LOT 43 : .....	185
LOT 44 : .....	185
LOT 45 : .....	185
LOT 46 : .....	185
LOT 47 : .....	185
LOT 48 : .....	185
LOT 49 : .....	185
LOT 50 : .....	214
LOT 51 : .....	185
LOT 52 : .....	185
LOT 53 : .....	185

Le calcul desdites charges particulières ainsi que les millièmes a été établi par le Cabinet d'Architecture "SCP D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME " A.O.A" à NIMES 11 Bis rue Auguste Bosc ainsi qu'il résulte du tableau ci-joint et annexé aux présentes après mention.

## DEUXIEME PARTIE

### DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES USAGE DE L'IMMEUBLE DESTINATION DE L'IMMEUBLE

#### Destination de l'immeuble

*P*



**L'immeuble est destiné à l'usage mixte d'habitation et de bureaux commerciaux ou professionnels.**

Les locaux commerciaux, professionnels ou à usage de bureaux pourront être divisés ou réunis sans l'accord de l'Assemblée des copropriétaires.

### USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

#### Occupation

Les locaux du rez-de-chaussée et annexes en sous-sol pourront être utilisés indifféremment soit pour l'habitation soit pour l'exercice de professions libérales ou commerciales, soit à usage de bureau, toujours sous réserve des autorisations administratives dans le cas de transformation de locaux à usage d'habitation en locaux commerciaux ou professionnels.

Les locaux en étage ne pourront être utilisés qu'à usage d'habitation ou professionnel, sauf ceux qui ont, à la date du présent règlement de copropriété un autre usage.

La location en meublé d'un local entier est autorisée. En revanche, la location en meublé de fraction d'appartements préalablement divisés en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdites.

La généralité des locaux du rez-de-chaussée compris dans l'immeuble ne pourra être utilisée ni pour y effectuer des actes de production industrielle, ni aucune industrie. Par dérogation à cette clause, les locaux du rez-de-chaussée ou les annexes en sous-sol pourront être autorisés, sous réserve des autorisations administratives pour l'exercice de n'importe quel commerce de détail, à l'exclusion de tous commerces malodorants, bruyants, ou insalubres susceptibles de nuire à l'harmonie ou au standing de l'immeuble. Les copropriétaires ou occupants devront veiller sous leur responsabilité personnelle à obtenir les autorisations imposées pour l'exercice de certains commerce et ce, afin que la sécurité et la tranquillité des autres personnes occupant l'immeuble ne soit pas compromises ou troublées à aucun moment par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou du personnel à leur service. Les animaux sont autorisés à l'exception de ceux qui pourraient être malfaisants, malodorants, malpropres ou criards.



**Bruits**

L'usage des appareils de radiographie, électrophone est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également, que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

**Utilisation des fenêtres**

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches de nature à conserver l'excédant d'eau pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passant.

**Harmonie de l'immeuble**

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, les gardes-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, fenêtres et terrasses, même la peinture et d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble ne pourront être modifiés, bien que constituant une "partie privative", sans le consentement de la majorité des copropriétaires délibérant comme il sera dit plus loin.

**Enseignes :**

Il ne pourra être placé sur la façade de l'immeuble aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque..

**Réparation - Accès des ouvriers**

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

**Libre accès**

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

**Radiateurs**

Chaque copropriétaire ne pourra, sans le consentement du syndic, remplacer les radiateurs se trouvant dans son lot, par des appareils augmentant la surface de chauffe, ni augmenter le nombre de ces radiateurs.

**Entretien des canalisations d'eau et robinetterie**

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisance



devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

#### Responsabilité

Tout copropriétaire sera responsable à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés, ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

#### Ramonage

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements d'usage.

L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégats occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux.

Dans cette hypothèse, tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

#### Surcharge des planchers

Il ne pourra être placé, ni entreposé, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

#### Modifications

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera, la disposition intérieure son appartement, mais en cas de percement de gros murs de refend, il devra faire exécuter les travaux, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à sa charge, il devra prendre toutes les 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.

#### Jouissance exclusive des terrasses

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des terrasses seront personnellement responsables de tous dommages, tels que 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.

①

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.

### USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

Chacun des copropriétaires usera librement des "parties communes" suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Aucun copropriétaire ou occupant de l'ensemble ne pourra encombrer l'entrée, le palier et les escaliers, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'ensemble.

Le hall d'entrée ne pourra en aucun cas servir de garage de bicyclettes, de motocyclettes ou de voitures d'enfants, ainsi que les cours et courettes s'il y a lieu.

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

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

Chaque copropriétaire qui bénéficie de la jouissance exclusive des balcons ou terrasses devront les maintenir en parfait état d'entretien.

Ils seront personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites, etc... provenant de leur fait direct ou indirect et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués.

Il 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.

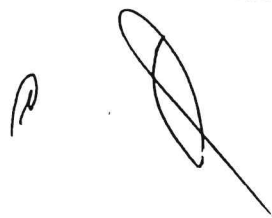
### MUTATION DE PROPRIETE

#### 1ent - Opposabilité du règlement au copropriétaires successifs

Le présent règlement de copropriété, et les modifications qui pourraient y être apportées seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires.

#### 2ent - Mutations entre vifs

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu, vis-à-vis du syndicat, du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à



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

Lors de la mutation, à titre onéreux, d'un lot, et si le syndic vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic, ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au Syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec accusé 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 extrajudiciaire, opposition au versement des fonds, pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile, dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au Syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

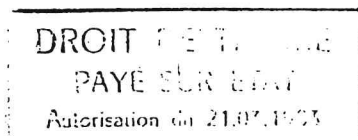
### 3ent - Mutation par décès

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent dans les deux mois du décès, justifier au syndic, de leurs qualités héréditaires, par une lettre au notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le Syndic doit en être informé dans le mois de cet événement, par une lettre du Notaire rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

### 4ent - Election de domicile

En tout hypothèse, le nouveau copropriétaire est tenu de faire une élection de domicile dans la notification constatant la mutation de propriété intervenue à son profit, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'immeuble.

(P)



### TROISIEME PARTIE

#### ADMINISTRATION - SYNDICAT

##### Syndicat - Objet - Membre - Fonctionnement général Dénomination - Durée - Siège

La collectivité des copropriétaires est constituée en un Syndicat doté de la personnalité civile.

Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Il a la qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic comme il sera expliqué plus loin.

Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que les locaux composant l'ensemble appartiendront à plusieurs copropriétaires. Ce syndicat prendra fin si la totalité de l'ensemble vient à appartenir à une seule personne.

Son siège est dans l'immeuble.

#### ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES

##### Int - Convocations - Dates - Formes

Le Syndic convoquera l'Assemblée Générale des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile, et au moins une fois par an.

Si le Syndic n'a pas convoqué pour le trente et un octobre au plus tard, l'Assemblée Générale annuelle ci-dessus prévue, celle-ci pourra être valablement convoquée par l'un quelconque des copropriétaires.

Le Syndic devra, en outre, convoquer l'Assemblée Générale chaque fois que la demande lui en sera faite par les copropriétaires possédant ensemble au moins le quart des parties communes ou par le Conseil syndical. Cette demande lui sera adressée par lettre recommandée. Le syndic devra convoquer l'Assemblée Générale pour une date qui ne pourra être éloignée de plus d'un mois de celle à laquelle il aura reçu cette lettre.

Faute par le Syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite par les signataires de la demande ou le plus diligent d'entre eux. L'Assemblée ainsi convoquée pourra révoquer le syndic sans aucune indemnité.

Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées, envoyées à leur domicile en FRANCE au moins dix jours avant la date de la réunion, en cas d'urgence ce délai sera réduit à quatre jours. Ces lettres indiqueront le lieu, la

Handwritten signature and initials at the bottom of the page.

date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour de l'Assemblée. Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans les délais sus-indiqués. Elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé.

Tant qu'une mutation intervenue n'aura pas été notifiée au Syndic, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires, au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile par lui élu.

### 2ent - Tenue des Assemblées

L'Assemblée Générale se réunit au lieu fixé par la convocation .

L'Assemblée Générale élit son Président. Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité entre eux, le Président est désigné par le sort parmi les copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

Le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'Assemblée.

Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée présents et acceptant qui possèdent ou représentent le plus grand nombre de quote-parts de copropriété tant en leur nom que comme mandataires.

Le bureau désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors des copropriétaires.

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les nom et domicile des copropriétaires présents et représentés, nombre de quotes-parts qui leur incombent dans les divers charges. Cette feuille est certifiée par le Bureau. Elle est déposée au Cabinet du Syndic et doit être communiquée à tout copropriétaire le requérant.

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par le mandataire de leur choix habilité par une simple lettre. Toutefois, le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. En outre, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires.

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés 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.

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour porté sur les convocations.

Handwritten signature and initials at the bottom of the page.

Les délibérations de l'Assemblée Générale sont constatées par des procès verbaux inscrits sur un registre spécial et signé par les membres du bureau.

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

### 3ent - Voix - Majorité

Dans les Assemblées Générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quote-parts de copropriété.

Toutefois, lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciale définies au présent règlement, seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges peuvent voter, et ce, proportionnellement à leur participation aux frais.

Les décisions relatives à l'Administration sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés ayant en vertu du présent règlement voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix

Par dérogation aux dispositions ci-dessus, l'Assemblée Générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- A La désignation ou la révocation du ou des Syndics et des membres du Conseil Syndical.
- B Les modalités de réalisation et d'exécution de travaux rendus obligatoires, en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.
- C L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues ci-dessus, une nouvelle Assemblée Générale statue à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les dispositions ci-dessus sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs susceptibles d'être prises par application de l'article 25 A de la Loi du 10 juillet mil neuf cent soixante cinq.

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non présents, et aux dissidents, au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'Assemblée certifié par le Syndic et qui leur sera adressé sous pli recommandé ou remis contre récépissé.

## SYNDIC

### Nomination - Révocation - Rémunération

Le Syndic est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale des copropriétaires. Il peut être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Il est rééligible.

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Syndic et détermine la durée de ses fonctions. Cette durée ne peut être supérieure à trois ans.

La SCI LA VIGIERE exercera les fonctions de syndic provisoire de ladite copropriété jusqu'à la nomination du syndic.

### Attributions

Le Syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'Assemblée Générale.
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et en cas d'urgence de faire procéder à sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble.
- de représenter le Syndicat dans tous les actes civils et en justice.

D'une manière générale, le Syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la Loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et notamment l'article 18 de cette Loi.

Le syndic agira dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret qui sera pris pour l'application de la Loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

Seul responsable de sa gestion, le Syndic ne peut se faire substituer.

L'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue par l'article 25 de la Loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

En cas d'empêchement du Syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, les fonctions du Syndic seraient assurées par le Syndic suppléant désigné par décision de justice.

## CONSEIL SYNDICAL

### Nomination - Révocation - Délibérations

En vue d'assurer une liaison entre les copropriétaires et le Syndic et de faciliter à ce dernier l'Administration de l'ensemble, il est constitué un Conseil Syndical composé de deux membres au moins choisis obligatoirement parmi les copropriétaires.

Les membres de ce Conseil sont élus pour une durée de trois ans par l'Assemblée Générale ; Ils sont rééligibles. Leurs fonctions sont gratuites. Ils peuvent être révoqués par l'Assemblée Générale.



Le Conseil Syndical élit un Président, il se réunit au moins une fois tous les trois mois à la demande du Président il peut se réunir en outre à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du Syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec accusé de réception ; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion projetée.

Les décisions du Conseil Syndical sont prises à la simple majorité, à condition que la moitié au moins de ses membres soit présente ou représentée.

Le Conseil Syndical peut se compléter lorsque le nombre de ses membres vient à tomber en dessous de deux, sauf ratification par la plus prochaine Assemblée Générale de la nomination effectuée par co-optation.

#### Attributions

Le Conseil Syndical est un organe purement consultatif, il n'est saisi que des questions qui lui sont soumises par le Syndic. Celui-ci reste libre de ne pas suivre l'avis qui lui est donné par le Comité, mais ce dernier peut alors convoquer l'Assemblée Générale à l'effet de statuer sur le différent.

Les tiers ne peuvent jamais exiger qu'une question soit soumise au Conseil, ni qu'il leur soit justifié de son avis.

L'institution du Conseil Syndical ne comporte aucune restriction des pouvoirs du Syndic vis-à-vis des tiers.

Le Conseil Syndical présente chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur les avis qu'il a donnés au Syndic.

### CINQUIEME PARTIE

#### DISPOSITIONS FINALES PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques du lieu de situation de l'immeuble, conformément à la Loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

Il en sera de même de toute modification pouvant être apportée par la suite au présent règlement de copropriété.


#### ORIGINE DE PROPRIETE

##### a - Effet relatif

L'immeuble, objet des présentes, appartient à la SCI LA VIGIERE, savoir:

- parcelle EV N°68 : acquisition Me DUTRIEUX Jean notaire à NIMES , le 26 octobre 1989 dont une expédition a été

P



publiée au 1er bureau des hypothèques de NIMES, le 12 décembre 1989 volume 444 N°340

-parcelle EV N°67 : acquisition Me DUTRIEUX Jean Notaire à NIMES, le 22 novembre 1991 dont une expédition a été publiée au 1er bureau des hypothèques de NIMES le 17 janvier 1992 volume 1992p n°602.

b - Origine de propriété

Les biens immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à la SCI LA VIGIERE ,savoir :

\* Parcelle EV N°68 par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

LA SARL Société d'Aménagement du bâtiment SAMBA au capital de 50.000FRS ayant son siège social à NIMES 18 Grand Rue immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIMES sous le numéro B 343 673 422 ( 88 B 116)

Suivant acte reçu par Me Jean DUTRIEUX Notaire associé soussigné le 26 octobre 1989.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de trois cent mille francs.

Une expédition de cet acte a été publiée au 1er bureau des hypothèques de NIMES le 12 décembre 1989 volume 444 n°340.

\*Parcelle EV N°67 par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

Monsieur TINLAND Gérard Philippe, médecin militaire, époux de Madame BEAUTEMPS Roberte Jeanne Raymonde, demeurant à VILLENEUVE LES AVIGNON 110 avenue du Général Leclerc.

Suivant acte reçu par Me Jean DUTRIEUX Notaire associé soussigné le 22 novembre 1991

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de sept cent cinquante mille francs hors taxe quittance soit à concurrence de cinq cent mille francs et le solde soit 250.000FRS a été converti d'un commun accord entre les parties en l'obligation pour l'acquéreur de construire et d'aménager pour le compte du vendeur et de mettre à sa disposition un appartement de type studio d'une surface d'environ 28m<sup>2</sup> situé au 1er étage de l'immeuble.

Une expédition de cet acte a été publiée au 1er bureau des hypothèques de NIMES le 17 janvier 1992 volume 1992p n°602.

c - Origine antérieure

Les parties dispensent le notaire soussigné d'établir plus longuement ici l'origine de propriété de l'IMMEUBLE, déclarant vouloir s'en référer à celle-ci après annexée

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'application du présent règlement de copropriété, les parties aux présentes font élection de domicile, en l'étude du notaire soussigné.

P



**DROIT DE TIMBRE**  
**PAYÉ SUR BENT**  
 Autorisation du 21.03.1993

**Tableau descriptif des lots de copropriété**

N° des lots	Bâtiment	Escalier	Étage	Nature des lots	Quote-part parties communes en /10000èmes
1	Unique		sous-sol	parking	19
2	"		sous-sol	parking	14
3	"		sous-sol	parking	14
4	"		sous-sol	parking	14
5	"		sous-sol	parking	14
6	"		sous-sol	parking	16
7	"		sous-sol	parking	15
8	"		sous-sol	parking	15
9	"		sous-sol	parking	15
10	"		sous-sol	parking	15
11	"		sous-sol	parking	15
12	"		sous-sol	parking	14
13	"		sous-sol	parking	14
14	"		sous-sol	parking	14
15	"		sous-sol	parking	14
16	"		sous-sol	parking	14
17	"		sous-sol	parking	14
18	"		sous-sol	parking	14
19	"		sous-sol	parking	14
20	"		sous-sol	parking	14
21	"		sous-sol	parking	14
22	"		sous-sol	parking	14
23	"		sous-sol	parking	14
24	"		sous-sol	parking	17

Tableau descriptif des lots de copropriété

N° des lots	Batiment	Escalier	Etage	Nature des lots	Quote-part parties communes en /10000èmes
25	"		sous-sol	parking	14
26	"		sous-sol	parking	14
27	"		sous-sol	parking	14
28	"		Entresol	parking	14
29	"		Entresol	parking	14
30	"		Entresol	parking	14
31	"		Entresol	parking	14
32	"		Entresol	parking	16
33	"		Entresol	parking	15
34	"		Entresol	parking	15
35	"		Entresol	parking	15
36	"		Entresol	parking	15
37	"		Entresol	parking	15
38	"		Entresol	parking	14
39	"		Entresol	parking	14
40	"		Entresol	parking	14
41	"		Entresol	parking	14
42	"		Entresol	parking	14
43	"		Entresol	parking	14
44	"		Entresol	parking	14
45	"		Entresol	parking	14
46	"		Entresol	parking	14
47	"		Entresol	parking	14
48	"		Entresol	parking	14

P



Tableau descriptif des lots de copropriété

N° des lots	Batiment	Escalier	Etage	Nature des lots	Quote-part parties communes en /10000ème:
49	"		Entresol	parking	14
50	"		Entresol	parking	18
51	"		Entresol	parking	14
52	"		Entresol	parking	14
53	"		Entresol	parking	14
54	"		Entresol	commerce	420
55	"		R-D-C	commerce	390
56	"		R-D-C	commerce	370
57	"		1er Etage	studio	140
58	"		1er étage	studio	110
59	"		1er étage	studio	90
60	"		1er étage	studio	130
61	"		1er étage	studio	140
62	"		1er étage	studio	90
63	"		1er étage	studio	100
64	"		1er étage	studio	140
65	"		2ème étage	studio	140
66	"		"	studio	110
67	"		"	studio	100
68	"		"	studio	140
69	"		"	studio	140
70	"		"	studio	100
71	"		"	studio	110

*(Handwritten mark)*

*(Handwritten signature)*

Tableau descriptif des lots de copropriété

N° des lots	Batiment	Escalier	Etage	Nature des lots	Quote-part parties communes en /10000èmes
72	"		"	studio	147
73	"		3ème étage	studio	149
74	"		"	studio	119
75	"		"	studio	105
76	"		"	studio	147
77	"		"	studio	150
78	"		"	studio	104
79	"		"	studio	113
80	"		"	studio	152
81			sous-sol entresol rez-de-chaussée, 1er, 2ème et 3ème étages	local commercial ou professionnel ou à usage d'habitation	5019
				TOTAL	10000

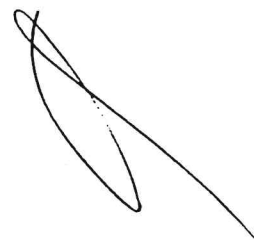
**POUVOIR POUR PUBLIER**

Le comparant, es-qualités, donne pouvoir à Madame Odile GONCALVES, Clerc de notaire, demeurant à NIMES 12 Boulevard Alphonse Daudet ou à tous autres clercs de l'Office notarial dénommée en tête des présentes.

A l'effet de dresser et signer tous actes complémentaires, modificatifs ou rectificatifs des présentes, en vue de mettre celles-ci en harmonie avec tous documents hypothécaires, cadastraux ou d'état-civil et permettre la publication des présentes au bureau des hypothèques compétent.

**DONT ACTE**

*P*



DROIT DE TIMBRE  
PAYÉ SUR ETAT  
Autorisation du 21.05.1983

39

Le présent acte établi

SUR TRENTE NEUF pages.  
et contenant  
- mot rayé nul  
- ligne rayée nulle  
- chiffres rayés nuls  
- blanc batonné  
- renvoi

En l'Office notarial  
Et lecture faite par Me DUTRIEUX,, le comparant a  
signé le présent acte avec le notaire associé soussigné.  
Et le notaire à signé le même jour.

*Alman*

