

Rép. N° 700

Taxe N° _____

Compte Client N° 120151

9 JUILLET 2015

**REGLEMENT
DE COPROPRIETE**

contenant

**ETAT DESCRIPTIF
DE DIVISION**

de la

Résidence NEW MAHANA

SCP Philippe CLEMENCET - Alexandrine CLEMENCET - Jean-Philippe PINNA

Notaires associés

85 rue du Commandant Destremeau

PAPEETE - Tahiti

Polynésie Française

Transcrit au bureau des Hypothèques de Papeete
Le 28/07/15 Vol. 4288 N° 10
Reçu : 1.500 F./.

enr 2500 T 2500
ENREGISTRÉ A PAPEETE (TAHITI)
F° 40 Bord. 1284/2

Le 15 JUIL. 2015

REÇU : 5000
Le Receveur Conservateur des Hypothèques

11341701
JPP/JPP/HV

L'AN DEUX MILLE QUINZE,
LE NEUF JUILLET

Maître Jean-Philippe PINNA, notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée « Office Notarial Philippe CLEMENCET, Alexandrine CLEMENCET et Jean-Philippe PINNA », titulaire d'un office notarial à la résidence de PAPEETE (Ile de Tahiti) 85 rue du commandant Destremeau ,

A REÇU le présent acte à la requête de :

La société dénommée "NEW MORNING", Société à responsabilité limitée au capital de 200.000 Francs CFP, dont le siège social est à PAPEETE (98715), Résidence Iris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Papeete sous le numéro RCS PAPEETE TPI 10 297 B et sous le numéro TAHITI : 964775.

Constituée aux termes d'un acte aux minutes de la S.C.P. "Office Notarial CALMET-RESTOUT-DELGROSSI", titulaire d'un office notarial à Papeete, en date du 30 septembre 2010, pour une durée de Quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, intervenue le 15 novembre 2010

Représentée par son gérant, Monsieur Laurent SEIGNOBOS, gérant de société, demeurant à PAPEETE, Pic Rouge,

Ayant tous pouvoirs à l'effet d'agir aux présentes en sa qualité de gérant de ladite société et comme nommé pour une durée non limitée à cette fonction qu'il a acceptée.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit le **REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble à construire par la SARL NEW MORNING, sur un terrain situé à PAPEETE (POLYNÉSIE-FRANÇAISE), sur la parcelle B du lot 3bis surplus de la terre FAREOPU sise à Papeete (TAHITI), Mamao, d'une superficie de Deux mille sept cent trente-cinq mètres carrés (2.735 m2) figurant au cadastre sous la Section CM, numéro 82, pour une superficie de vingt-sept ares trente-cinq centiares (27a 35ca).

PREAMBULE

I. - Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents.

Il a notamment pour but :

1°/ - De déterminer les éléments de l'**IMMEUBLE** qui seront affectés à usage exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (parties communes).

2°/ - De fixer les droits et obligations des copropriétaires ou d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.

3°/ - D'organiser l'administration de l'**IMMEUBLE**.

II. - Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'**IMMEUBLE**.

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer, le tout sous réserve d'évolutions législatives et réglementaires nouvelles.

<u>PLAN</u>

Première partie	Désignation et distinction des parties <u>CHAPITRE I</u> : DESIGNATION GENERALE <u>CHAPITRE II</u> : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES
Deuxième partie	Droits et obligations des copropriétaires <u>CHAPITRE III</u> : Conditions d'usage des parties privatives et communes <u>CHAPITRE IV</u> : Charges de L'IMMEUBLE <u>CHAPITRE V</u> : Mutation - Location - Modification de lots - Hypothèques
Troisième partie	Administration de l'immeuble <u>CHAPITRE VI</u> : Syndicat des copropriétaires <u>CHAPITRE VII</u> : Syndic <u>CHAPITRE VIII</u> : Conseil Syndical
Quatrième partie	Améliorations - Additions - Surélévations - Assurances - Litiges <u>CHAPITRE IX</u> : AMELIORATIONS-ADDITIONS-SURELEVATIONS <u>CHAPITRE X</u> : RISQUES CIVILS - ASSURANCES <u>CHAPITRE XI</u> : INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES
Cinquième partie	DOMICILE - FORMALITES

PREMIERE PARTIE <u>DESIGNATION ET DISTINCTION DES PARTIES</u>
--

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE

SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à **UN IMMEUBLE** sur un terrain

A PAPEETE (POLYNÉSIE-FRANÇAISE)

La parcelle B du lot 3bis surplus de la terre FAREOPU sise à Papeete (TAHITI), Mamao, d'une superficie de Deux mille sept cent trente-cinq mètres carrés (2.735 m2).

Figurant au cadastre savoir :

- Section CM, numéro 82, pour une superficie de vingt-sept ares trente-cinq centiares (00ha 27a 35ca).

PROPRIETAIRE

Le requérant est propriétaire au moyen de l'acquisition ci-après énoncée sous le titre « origine de propriété ».

DESCRIPTION

Le programme comprend la construction des ouvrages suivants :

- un bâtiment en R-3/RdC/R+9 contenant :
- 11 locaux commerciaux ou professionnels,
- 154 logements de standing du niveau R+1 au niveau R+9,
- 235 places de stationnement pour VL (nombre défini suivant le règlement du PGA), et 1 emplacement pour les deux roues.
- un aménagement du bord de rue (façade ouest) avec les accès à l'immeuble (piétons, PMR, véhicules, ...),
- ensemble de locaux techniques nécessaires (transformateur électrique avec un accès direct sur la rue, local des compteurs EDT, local OPT, local sur-presseur EF avec une bache à eau, local STEP, local poubelles, etc., ... divers locaux techniques dans les étages pour les compteurs d'eau et cheminements de réseaux divers.
- clôtures, portillons et portails d'accès.

A chaque étage, du R+2 au R+8, des circulations filantes et ouvertes bordent l'atrium.

Elles desservent les appartements comme suit :

- * Rez-de-chaussée (bas de l'atrium/dalle) : 11 locaux professionnels ou commerciaux ainsi que 3 locaux communs.
- * R+1 (bas de l'atrium/dalle) : 20 appartements avec jardinets et terrasses couvertes, 1 local commun,
- * R+2 à R+6 : 21 appartements/étage, soit 105 appartements avec terrasses couvertes
- * R+7 : 17 appartements avec terrasses partiellement couvertes.
- * R+8 : 8 appartements avec terrasses partiellement couvertes.

* R+9 : 4 appartements avec terrasses partiellement couvertes.

Soit un total de : 154 appartements et 11 locaux.

La répartition par type d'appartement et par étage est la suivante :

* Rez-de-chaussée (bas de l'atrium/dalle) : 11 locaux professionnels ou commerciaux et 3 locaux communs.

* R+1 (bas de l'atrium/dalle) : 20 appartements, soit 4 studios, 13 F2 et 3 F3,

* R+2 à R+6 : 21 appartements/étage, soit 105 appartements ou 4 studios par niveau, 14 F2 par niveau et 3 F3 par niveau,

* R+7 : 17 appartements, soit 4 studios, 11 F2 et 2 F3,

* R+8 : 8 appartements, soit 8 F2,

* R+9 : 4 appartements de type F3.

SECTION II - PERMIS DE CONSTRUIRE – PRECISIONS DIVERSES

PERMIS DE CONSTRUIRE

L'IMMEUBLE objet du présent règlement de copropriété a fait l'objet d'une autorisation délivrée par Monsieur le Ministre de l'aménagement et des relations avec les communes, le 9 septembre 2011 sous le numéro 11-21-1-2 MAA.AU.PPT.

Le permis de construire ci-dessus a fait l'objet d'un affichage régulier en Mairie et sur le terrain, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat établi par acte extra-judiciaire de Me Gérard LEHARTEL huissier de justice à Papeete, en date du 8 novembre 2011 attestant l'affichage dudit permis sur le terrain et en Mairie.

Le requérant déclare que le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-recours délivré par le greffe du Tribunal Administratif de la Polynésie Française ainsi que le greffier en Chef dudit Tribunal en atteste aux termes de son courrier adressé au requérant, le 11 avril 2012.

PRECISIONS DIVERSES

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

Renseignements émanant du Service de l'Urbanisme

A la date du 2 juillet 2015, par fiche de renseignements d'aménagement numéro 2015-1074, il a été délivré au Notaire soussigné, par le Ministère de l'Aménagement et du Logement en charge des affaires foncières et de l'urbanisme, les renseignements ci-après rapportés :

DESIGNATION DE LA PARCELLE

LE TERRAIN ci-après : Terre « FAREOPU Le lot 2-parcelle B surplus de 2 735 m2.

CADASTRE : Section CM N°(s) des parcelles : 82
COMMUNE : PAPEETE ILE : TAHITI

A/ DROIT DE PREEMPTION

N'EST PAS situé dans une zone soumise au droit de préemption déterminée suivant l'article D.131-1 du Code de l'Aménagement

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. Sanction : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

B/ DISPOSITIONS D'URBANISME

Plan Général d'Aménagement de Papeete rendu exécutoire le 28/03/2013
par arrêté n°358/CM du 21/03/2013.

- Zone urbaine « UBa ».

Se reporter au plan PGA et aux règlements mis en annexe.

- Plan d'Aménagement de Détail de MAMA'O.

Se reporter au plan PGA mis en annexe.

C/ SERVITUDES ADMINISTRATIVES

Néant.

D/ ALIGNEMENTS ET EMPLACEMENTS RESERVES

Projet d'aménagement de détail MAMA'O

Domaine public routier.

Direction de l'Equipeement ou service communal à consulter.

E/ OBSERVATIONS SPECIFIQUES A LA PARCELLE

Projet actuel du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles sur la commune.

- Zone verte d'inondation.

- Zone blanche.

Se reporter au projet actuel du plan PPRN mis en annexe.

Si le terrain est situé en zone rouge du projet actuel du Plan de Prévention des Risques Naturels, un sursis à statuer ou un refus d'autorisation de travaux immobiliers est susceptible d'être opposable à une demande d'autorisation de travaux immobiliers.

Si le terrain est situé en zone bleue de mouvement de terrain, la délivrance d'autorisation de travaux immobiliers pourra être subordonnée à la fourniture d'études spécifiques liées à la zone.

Est constructible au titre des caractéristiques du terrain indiquées dans la réglementation mentionnée au B/ du présent document et sous réserve de respecter les dispositions des articles UBa.1 et UBa.2 du P.G.A. de PAPEETE.

Observations complémentaires

Les conditions générales de viabilisation, de desserte et de raccordement à la route de ceinture sont à préciser aux actes.

F/ OBSERVATIONS SPECIFIQUES A L'OPERATION

Un permis de construire pour des travaux de construction d'un immeuble de 142 logements a été délivré sous le n° 11-0221-1/MAA.AU.PPTE du 09/09/2011. Aucune occupation des locaux n'est possible avant la délivrance du certificat de conformité relatif au projet immobilier.

G/ INFORMATIONS GENERALES

Une note de renseignements d'aménagement fixe, durant 12 mois, les limitations administratives au droit de propriété telles qu'elles existaient lors de sa délivrance.

Elle ne constitue en aucun cas une autorisation de travaux qui peut notamment vous être refusée sur la base des articles LP.114-7, D.133-1, A.114-27 et A.114-28.

Elle devient caduque si les pièces fournies sont fausses ou erronées.

La présente note n'engage pas l'administration sur la qualité du sol et du sous-sol, ni sur l'état de viabilisation, de l'assainissement, de la lutte contre l'incendie, du raccordement aux réseaux.

Fait à Papeete, le 02 JUIL 2015.

Les informations de la présente note de renseignements d'aménagement ont une validité d'une année à compter de la date de sa délivrance.

Renseignements émanant du Service de l'Équipement.

A la date du 22 août 2011 par lettre référencée N°662/topo/al/M.18 il a été précisé au Notaire soussigné par le Chef de la Cellule Topographie, les renseignements ci-après rapportés :

« ...la délimitation sollicitée a été définie sur le schéma ci-joint.

Il s'agit de l'emprise routière territoriale tracée en rose (extrait ci-joint)

Ce document ne fait que constater la délimitation du domaine public et ne constitue en aucune façon une autorisation de travaux, ni une renonciation du Territoire à exercer, le cas échéant, toute action qu'il jugerait utile d'entreprendre en matière de gestion du domaine public... ».

Renseignements émanant des Services Techniques de la Ville de Papeete

A la date du 17 octobre 2014, par lettre référencée n° 2788 DST-DDU-TOPO-PP-TO, il a été précisé à Maîtres Philippe et Alexandrine CLEMENCET par la Direction des Services Techniques de la Ville de Papeete, les renseignements ci-après rapportés :

"Maîtres,

En réponse à votre demande ci-dessus référencée, j'ai l'honneur de vous informer que la délimitation sollicitée a été définie sur le plan ci-joint : emprise routière tracée en rouge.

Ce document ne fait que constater la délimitation du domaine public, et ne constitue en aucune façon une autorisation de travaux, ni une renonciation de la Commune à exercer, le cas échéant, toute action qu'elle jugerait utile d'entreprendre en matière de gestion du domaine public.

Il ne prend pas en compte les délimitations du domaine public territorial délivrées par le bureau des alignements de la Direction de l'Équipement après de qui je vous renvoie pour obtenir toutes informations et précisions utiles à ce sujet.

Veuillez agréer, Maître, l'expression de ma considération distinguée".

Un plan d'alignement établi par la Commune de Papeete le 14 octobre 2014 sous le numéro AL n°2024-10-2014 est demeuré ci-annexé après mention.

SERVITUDES

Il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes pouvant encore exister à ce jour.

SECTION III - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens immobiliers sus désignées appartiennent au requérant par suite des faits et actes suivants :

Acquisition par la Sarl NEW MORNING en date du 29 août 2014

Aux termes d'un acte aux minutes de Mer Bernard BRUGGMANN, notaire à

Papeete, en date du 29 août 2014, la société NEW MORNING, requérant, a acquis des Consorts DEFLESSELLE, ci-après dénommés :

1 - Monsieur André Henry Heifara DEFLESSELLE, retraité, demeurant à PAPEETE (98713) (POLYNESIE FRANCAISE) Taunua (BP 564-98713 PAPEETE),
Né à PAPEETE (98713) (POLYNESIE FRANCAISE) le 16 juillet 1955,
Célibataire.
De nationalité française.

2 - Madame Diane Chantal Vahinerooitetahaitai DEFLESSELLE, retraitée, épouse de Monsieur Arthur Ariioehau MATI, demeurant à VAIRAO (98725) (POLYNESIE FRANCAISE), Pk 8,600 côté mer (BP 21519-98713 PAPEETE),
Née à PAPEETE (98713) (POLYNESIE FRANCAISE) le 30 mai 1961,
Mariée sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de FAAA (98703) (POLYNESIE FRANCAISE), le 10 septembre 1988.
Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité française.

3 - Monsieur Gilles Raiarii Marie DEFLESSELLE, gérant, demeurant à PAPEETE (98713) (POLYNESIE FRANCAISE) quartier Agnieray, n°40,
Né à PAPEETE (98713) (POLYNESIE FRANCAISE) le 17 août 1969,
Célibataire.
De nationalité française.

4 - Madame Nicole Béatrice Titaua DEFLESSELLE, représentante de commerce, épouse de Monsieur Kay GAETJENS, demeurant à NICE (06000) (FRANCE), 36 Chemin du Vallon Varla,
Née à PAPEETE (98713) (POLYNESIE FRANCAISE) le 10 février 1951,
Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître MALAVAL, Notaire à BOULOGNE-BILLANCOURT, le 12 décembre 1980, préalable à son union célébrée à la mairie de BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) (FRANCE).
De nationalité française.

5 - Madame Hélène Rose Marie Vaite DEFLESSELLE, agent administratif, épouse de Monsieur Jean-Jacques Gabriel COURTIADÉ, demeurant à PAPEETE (98713) (POLYNESIE FRANCAISE), Rue Louis Martin (BP 2330-98713 PAPEETE),
Née à PAPEETE (98713) (POLYNESIE FRANCAISE) le 2 mai 1957,
Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Jean SOLARI, Notaire à PAPEETE, le 30 janvier 1979, préalable à son union célébrée à la mairie de PAPEETE (98713) (POLYNESIE FRANCAISE), le 10 février 1979.
Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité française.

Sur la Commune de PAPEETE ; la parcelle B du lot 3bis surplus de la terre FAREOPU sise à Papeete (TAHITI), Mamao, d'une superficie de Deux mille sept cent trente-cinq mètres carrés (2.735 m²), figurant au cadastre sous la Section CM, numéro 82, pour une superficie de vingt-sept ares trente-cinq centiares (00ha 27a 35ca).

Moyennant le prix de Trois cent trente millions (330.000.000) de francs CFP, payé comptant et quittancé aux termes de l'acte qui en contient quittance.

Les déclarations concernant l'état civil, la capacité des parties et la situation hypothécaire du bien vendu, ont été régulièrement faites dans cet acte qui est en cours de transcription au bureau des hypothèques de Papeete.

ORIGINE ANTERIEURE

Antérieurement, l'Immeuble ci-dessus désigné appartenait en pleine propriété aux consorts DEFLESSELLE, susnommés, par suite des faits et actes suivants :

I – Acquisition du 12 juillet 1875

La totalité de la terre FAREOPU dépendait originellement de la communauté légale de biens ayant existé entre Monsieur Louis Alexis MARTIN, négociant, et Madame Eloïse Sépulveda RUPFUR, son épouse, demeurant ensemble à Papeete,

Par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite au cours et pour le compte de ladite communauté de :

Monsieur Roger du MESNIL, sous-commissaire de la marine, demeurant à Vinh-Long (Cochinchine),

Aux termes d'un acte aux minutes de Maître Gustave VINCENT, notaire à Papeete, en date du 12 juillet 1875, et moyennant un prix entièrement payé depuis.

Cet acte a été transcrit au bureau des hypothèques de Papeete, le 17 juillet 1875 volume 9 n°11.

II – Décès de Monsieur et Madame Louis MARTIN

Monsieur Louis Alexis MARTIN et Madame Eloïse Sépulveda RUPFUR, son épouse, sont tous deux décédés à Papeete, l'épouse le 17 octobre 1903 et le mari le 2 novembre 1910, en laissant pour seuls héritiers conjointement pour le tout ou divisément chacun pour Un sixième (1/6) :

1 – Madame Félicie Marguerite MARTIN, épouse de Monsieur Johann Jacob MUTH,

2 – Monsieur Paul Louis Antonin MARTIN,

3 – Madame Eloïse Lucie MARTIN,

4 – Monsieur Emile Alexandre MARTIN,

5 – Madame Rose Marie Marguerite MARTIN, épouse de Monsieur Constant DEFLESSELLE,

Leurs cinq enfants légitimes issus de leur union.

6 – Monsieur Louis Jean Antoine VALLIER,

Leur petit-fils, venant à leur succession en représentation de Madame Louise Amélie MARTIN, épouse de Monsieur Louis Marius Frédéric VALLIER, sa mère, autre fille légitime de Monsieur et Madame MARTIN, décédée à Monastier de Clermont, le 20 août 1892.

Ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par ledit Maître Gustave VINCENT, le 16 septembre 1913.

III – Partage du 6 janvier 1914

Aux termes d'un acte aux minutes de Maître Gustave VINCENT, notaire susnommé, en date du 6 janvier 1914, les consorts MARTIN, savoir :

- Madame Félicie MUTH,
- Monsieur Paul MARTIN,
- Madame Eloïse MARTIN,
- Monsieur Emile MARTIN,
- Madame Rose DEFLESSELLE,
- Et Monsieur Louis VALLIER.

Ont procédé au partage amiable de la terre FAREOPU indivise entre eux, et il a notamment été attribué à Madame Rose DEFLESSELLE, le lot numéro 2, sans soulte à sa charge.

Etant donné son caractère déclaratif, cet acte n'a pas été transcrit.

IV – Décès de Madame Rose MARTIN veuve DEFLESSELLE

Madame Rose Marie Marguerite MARTIN, susnommée, veuve de Monsieur Albert Constant DEFLESSELLE, est décédée en son domicile à Papeete, le 22 février 1972 en laissant pour seul héritier :

Monsieur Guy DEFLESSELLE, ci-après nommé,

Son fils légitime issu de son union avec son mari prédécédé.

Ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par Maître Jean SOLARI, notaire à Papeete, le 7 avril 1972.

V – Attestation de propriété faisant suite au décès de Madame Rose MARTIN veuve DEFLESSELLE

L'attestation de propriété constatant la transmission des biens immobiliers objet des présentes, à la suite du décès de Madame Rose MARTIN veuve DEFLESSELLE, a été établie suivant acte aux minutes de Maître Jean SOLARI, notaire à Papeete, le 12 avril 1972, transcrite au bureau des hypothèques de Papeete le 27 avril 1972, volume 645 n°19.

VI - Attestation de propriété après décès de Monsieur Guy DEFLESSELLE

La transmission par décès d'une partie des biens dépendant de la succession de Monsieur Guy DEFLESSELLE, et notamment des biens objet des présentes, a été constatée dans une attestation de propriété dressée le 29 août 2014 par Me Bernard BRUGGMANN, notaire à PAPEETE.

Cet acte a été transcrit au bureau des hypothèques de PAPEETE, le 5 septembre 2014, volume 4168 n°06.

ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

L'origine de propriété de l'IMMEUBLE objet des présentes n'est pas établie plus avant, à la réquisition expresse du nouveau propriétaire qui déclare se contenter de celle établie ci-dessus et décharge le Notaire soussigné de toute responsabilité à cet égard.

Il sera subrogé dans tous les droits de l'ancien propriétaire pour prendre connaissance et se faire délivrer copies, extraits ou expéditions, à ses frais, de tous actes et décisions judiciaires concernant le bien objet des présentes.

CHAPITRE II - DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'IMMEUBLE est divisé en lots selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après, celui-ci comprend pour chaque lot, l'indication des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire, et les quotes-parts indivises des parties communes de L'IMMEUBLE.

L'IMMEUBLE sera divisé en TROIS CENT QUATRE VINGT SIX (386) lots numérotés de 1 (UN) à 386 (TROIS CENT QUATRE VINGT SIX).

TABLEAU RECAPITULATIF

N° LOT	Niveau	N° appart. ou local	Type	Tantièmes parties communes générales	Tantièmes Asc.	Tantièmes spéciaux Locaux RDC	Tantièmes spéciaux Appart.
1	RDC	local 1	Local	1.439		2.429	
2	RDC	local 2	Local	331		558	
3	RDC	local 3	Local	331		558	
4	RDC	local 4	Local	331		558	
5	RDC	local 5	Local	331		558	
6	RDC	local 6	Local	541		913	
7	RDC	local 7	Local	614		1.037	
8	RDC	local 8	Local	578		975	
9	RDC	local 9	Local	586		988	
10	RDC	local 10	Local	515		869	
11	RDC	local 11	Local	330		557	
12	R+1	101	Appartement	501	36		65
13	R+1	102	Appartement	435	31		57
14	R+1	103	Appartement	481	35		63
15	R+1	105	Appartement	459	33		60
16	R+1	108	Appartement	459	33		60
17	R+1	109	Appartement	494	36		64
18	R+1	104	Appartement	494	36		65
19	R+1	106	Appartement	372	27		49
20	R+1	107	Appartement	372	27		49
21	R+1	110	Appartement	834	60		109
22	R+1	111	Appartement	477	34		62
23	R+1	112	Appartement	690	50		90
24	R+1	113	Appartement	761	55		99
25	R+1	114	Appartement	743	54		97
26	R+1	115	Appartement	605	44		79
27	R+1	116	Appartement	605	44		79
28	R+1	117	Appartement	589	42		77
29	R+1	118	Appartement	465	34		61
30	R+1	119	Appartement	447	32		58
31	R+1	120	Appartement	467	34		61
32	R+2	201	Appartement	510	42		65
33	R+2	202	Appartement	407	34		52
34	R+2	203	Appartement	407	34		52
35	R+2	205	Appartement	414	34		53
36	R+2	208	Appartement	414	34		53
37	R+2	209	Appartement	420	35		54
38	R+2	204	Appartement	503	42		65
39	R+2	206	Appartement	378	31		49

40	R+2	207	Appartement	378	31		49
41	R+2	210	Appartement	571	47		73
42	R+2	211	Appartement	427	35		54
43	R+2	212	Appartement	590	49		75
44	R+2	213	Appartement	565	47		72
45	R+2	214	Appartement	564	47		72
46	R+2	215	Appartement	562	47		72
47	R+2	216	Appartement	562	47		72
48	R+2	217	Appartement	553	46		71
49	R+2	218	Appartement	410	34		52
50	R+2	219	Appartement	454	38		58
51	R+2	220	Appartement	475	39		61
52	R+2	221	Appartement	473	39		61
53	R+3	301	Appartement	519	49		65
54	R+3	302	Appartement	413	39		52
55	R+3	303	Appartement	414	39		52
56	R+3	305	Appartement	421	39		53
57	R+3	308	Appartement	421	39		53
58	R+3	309	Appartement	428	40		54
59	R+3	304	Appartement	512	48		65
60	R+3	306	Appartement	385	36		49
61	R+3	307	Appartement	385	36		49
62	R+3	310	Appartement	581	54		73
63	R+3	311	Appartement	434	41		54
64	R+3	312	Appartement	600	56		75
65	R+3	313	Appartement	575	54		72
66	R+3	314	Appartement	573	54		72
67	R+3	315	Appartement	571	54		72
68	R+3	316	Appartement	571	54		72
69	R+3	317	Appartement	563	53		71
70	R+3	318	Appartement	417	39		52
71	R+3	319	Appartement	462	43		58
72	R+3	320	Appartement	483	45		61
73	R+3	321	Appartement	481	45		61
74	R+4	401	Appartement	528	55		65
75	R+4	402	Appartement	420	44		52
76	R+4	403	Appartement	421	44		52
77	R+4	405	Appartement	428	45		53
78	R+4	408	Appartement	428	45		53
79	R+4	409	Appartement	435	45		54
80	R+4	404	Appartement	521	54		65
81	R+4	406	Appartement	391	41		49
82	R+4	407	Appartement	391	41		49
83	R+4	410	Appartement	591	62		73
84	R+4	411	Appartement	441	46		54

85	R+4	412	Appartement	610	64		75
86	R+4	413	Appartement	586	61		72
87	R+4	414	Appartement	583	61		72
88	R+4	415	Appartement	581	61		72
89	R+4	416	Appartement	581	61		72
90	R+4	417	Appartement	572	60		71
91	R+4	418	Appartement	424	44		52
92	R+4	419	Appartement	470	49		58
93	R+4	420	Appartement	491	51		61
94	R+4	421	Appartement	489	51		61
95	R+5	501	Appartement	537	62		65
96	R+5	502	Appartement	426	49		52
97	R+5	503	Appartement	428	49		52
98	R+5	505	Appartement	435	50		53
99	R+5	508	Appartement	435	50		53
100	R+5	509	Appartement	442	51		54
101	R+5	504	Appartement	530	61		65
102	R+5	506	Appartement	397	46		49
103	R+5	507	Appartement	397	46		49
104	R+5	510	Appartement	601	69		73
105	R+5	511	Appartement	448	52		54
106	R+5	512	Appartement	620	72		75
107	R+5	513	Appartement	596	69		72
108	R+5	514	Appartement	593	68		72
109	R+5	515	Appartement	591	68		72
110	R+5	516	Appartement	591	68		72
111	R+5	517	Appartement	582	67		71
112	R+5	518	Appartement	431	50		52
113	R+5	519	Appartement	478	55		58
114	R+5	520	Appartement	499	58		61
115	R+5	521	Appartement	496	57		61
116	R+6	601	Appartement	546	69		65
117	R+6	602	Appartement	433	55		52
118	R+6	603	Appartement	435	55		52
119	R+6	605	Appartement	443	56		53
120	R+6	608	Appartement	443	56		53
121	R+6	609	Appartement	449	57		54
122	R+6	604	Appartement	539	68		65
123	R+6	606	Appartement	404	51		49
124	R+6	607	Appartement	404	51		49
125	R+6	610	Appartement	611	77		73
126	R+6	611	Appartement	456	58		54
127	R+6	612	Appartement	630	80		75
128	R+6	613	Appartement	606	76		72
129	R+6	614	Appartement	603	76		72

130	R+6	615	Appartement	601	76		72
131	R+6	616	Appartement	601	76		72
132	R+6	617	Appartement	591	75		71
133	R+6	618	Appartement	438	55		52
134	R+6	619	Appartement	486	61		58
135	R+6	620	Appartement	507	64		61
136	R+6	621	Appartement	504	64		61
137	R+7	701	Appartement	437	60		54
138	R+7	702	Appartement	567	78		73
139	R+7	704	Appartement	466	64		57
140	R+7	707	Appartement	466	64		57
141	R+7	708	Appartement	552	76		76
142	R+7	703	Appartement	527	72		65
143	R+7	705	Appartement	390	53		49
144	R+7	706	Appartement	390	53		49
145	R+7	709	Appartement	428	59		58
146	R+7	710	Appartement	616	84		79
147	R+7	714	Appartement	425	58		52
148	R+7	715	Appartement	611	84		72
149	R+7	716	Appartement	611	84		72
150	R+7	717	Appartement	593	81		70
151	R+7	713	Appartement	736	101		96
152	R+7	712	Appartement	491	67		60
153	R+7	711	Appartement	462	63		57
154	R+8	801	Appartement	664	96		77
155	R+8	802	Appartement	541	78		63
156	R+8	803	Appartement	541	78		63
157	R+8	804	Appartement	650	94		75
158	R+8	805	Appartement	610	88		77
159	R+8	806	Appartement	574	83		69
160	R+8	807	Appartement	550	79		67
161	R+8	808	Appartement	654	94		87
162	R+9	901	Appartement	1.120	153		141
163	R+9	902	Appartement	1.054	143		124
164	R+9	903	Appartement	957	128		117
165	R+9	904	Appartement	919	124		115
166	R-1	101	Parking	68	5		
167	R-1	102	Parking	68	5		
168	R-1	103	Parking	68	5		
169	R-1	104	Parking	68	5		
170	R-1	105	Parking	68	5		
171	R-1	106	Parking	68	5		
172	R-1	107	Parking	68	5		
173	R-1	108	Parking	68	5		
174	R-1	109	Parking	68	5		

175	R-1	110	Parking	68	5		
176	R-1	111	Parking	68	5		
177	R-1	112	Parking	68	5		
178	R-1	113	Parking	68	5		
179	R-1	114	Parking	68	5		
180	R-1	115	Parking	68	5		
181	R-1	116	Parking	68	5		
182	R-1	117	Parking	68	5		
183	R-1	118	Parking	68	5		
184	R-1	119	Parking	68	5		
185	R-1	120	Parking	68	5		
186	R-1	121	Parking	68	5		
187	R-1	122	Parking	68	5		
188	R-1	123	Parking PMR	68	5		
189	R-1	124	Parking PMR	68	5		
190	R-1	125	Parking	68	5		
191	R-1	126	Parking	68	5		
192	R-1	127	Parking	68	5		
193	R-1	128	Parking	68	5		
194	R-1	129	Parking	68	5		
195	R-1	130	Parking	68	5		
196	R-1	132	Parking	68	5		
197	R-1	133	Parking	68	5		
198	R-1	134	Parking	68	5		
199	R-1	135	Parking	68	5		
200	R-1	136	Parking	68	5		
201	R-1	137	Parking	68	5		
202	R-1	138	Parking	68	5		
203	R-1	139	Parking	68	5		
204	R-1	140	Parking	68	5		
205	R-1	141	Parking	68	5		
206	R-1	142	Parking	68	5		
207	R-1	143	Parking	68	5		
208	R-1	144	Parking	68	5		
209	R-1	145	Parking	68	5		
210	R-1	146	Parking	68	5		
211	R-1	147	Parking	68	5		
212	R-1	148	Parking	68	5		
213	R-1	149	Parking	68	5		
214	R-1	150	Parking	68	5		
215	R-1	151	Parking	68	5		
216	R-1	152	Parking	68	5		
217	R-1	154	Parking	68	5		
218	R-1	155	Parking	68	5		
219	R-1	156	Parking	68	5		

220	R-1	157	Parking	68	5		
221	R-1	158	Parking PMR	68	5		
222	R-1	159	Parking	68	5		
223	R-1	160	Parking	68	5		
224	R-1	161	Parking	68	5		
225	R-1	162	Parking	68	5		
226	R-1	163	Parking	68	5		
227	R-1	164	Parking	68	5		
228	R-1	165	Parking	68	5		
229	R-1	166	Parking	68	5		
230	R-1	167	Parking	68	5		
231	R-1	168	Parking	68	5		
232	R-1	169	Parking	68	5		
233	R-1	170	Parking	68	5		
234	R-1	171	Parking	68	5		
235	R-1	172	Parking	68	5		
236	R-1	173	Parking	68	5		
237	R-2	201	Parking	63	6		
238	R-2	202	Parking	63	6		
239	R-2	203	Parking	63	6		
240	R-2	204	Parking	63	6		
241	R-2	205	Parking	63	6		
242	R-2	206	Parking	63	6		
243	R-2	207	Parking	63	6		
244	R-2	208	Parking	63	6		
245	R-2	209	Parking	63	6		
246	R-2	210	Parking	63	6		
247	R-2	211	Parking	63	6		
248	R-2	212	Parking	63	6		
249	R-2	213	Parking	63	6		
250	R-2	214	Parking	63	6		
251	R-2	215	Parking	63	6		
252	R-2	216	Parking	63	6		
253	R-2	217	Parking	63	6		
254	R-2	218	Parking	63	6		
255	R-2	219	Parking	63	6		
256	R-2	220	Parking	63	6		
257	R-2	221	Parking	63	6		
258	R-2	222	Parking	63	6		
259	R-2	223	Parking PMR	63	6		
260	R-2	224	Parking PMR	63	6		
261	R-2	225	Parking	63	6		
262	R-2	226	Parking	63	6		
263	R-2	227	Parking	63	6		
264	R-2	228	Parking	63	6		

265	R-2	229	Parking	63	6		
266	R-2	230	Parking	63	6		
267	R-2	231	Parking	63	6		
268	R-2	232	Parking	63	6		
269	R-2	233	Parking	63	6		
270	R-2	234	Parking	63	6		
271	R-2	235	Parking	63	6		
272	R-2	236	Parking	63	6		
273	R-2	237	Parking	63	6		
274	R-2	238	Parking	63	6		
275	R-2	239	Parking	63	6		
276	R-2	240	Parking	63	6		
277	R-2	241	Parking	63	6		
278	R-2	242	Parking	63	6		
279	R-2	243	Parking	63	6		
280	R-2	244	Parking	63	6		
281	R-2	245	Parking	63	6		
282	R-2	246	Parking	63	6		
283	R-2	247	Parking	63	6		
284	R-2	248	Parking	63	6		
285	R-2	249	Parking	63	6		
286	R-2	250	Parking	63	6		
287	R-2	251	Parking	63	6		
288	R-2	252	Parking	63	6		
289	R-2	254	Parking	63	6		
290	R-2	255	Parking	63	6		
291	R-2	256	Parking	63	6		
292	R-2	257	Parking	63	6		
293	R-2	258	Parking PMR	63	6		
294	R-2	259	Parking	63	6		
295	R-2	260	Parking	63	6		
296	R-2	261	Parking	63	6		
297	R-2	262	Parking	63	6		
298	R-2	263	Parking	63	6		
299	R-2	264	Parking	63	6		
300	R-2	265	Parking	63	6		
301	R-2	266	Parking	63	6		
302	R-2	267	Parking	63	6		
303	R-2	268	Parking	63	6		
304	R-2	269	Parking	63	6		
305	R-2	270	Parking	63	6		
306	R-2	271	Parking	63	6		
307	R-2	272	Parking	63	6		
308	R-2	273	Parking	63	6		
309	R-3	301	Parking	57	7		

310	R-3	302	Parking	57	7		
311	R-3	303	Parking	57	7		
312	R-3	304	Parking	57	7		
313	R-3	305	Parking	57	7		
314	R-3	306	Parking	57	7		
315	R-3	307	Parking	57	7		
316	R-3	308	Parking	57	7		
317	R-3	309	Parking	57	7		
318	R-3	310	Parking	57	7		
319	R-3	311	Parking	57	7		
320	R-3	312	Parking	57	7		
321	R-3	313	Parking	57	7		
322	R-3	314	Parking	57	7		
323	R-3	315	Parking	57	7		
324	R-3	316	Parking	57	7		
325	R-3	317	Parking	57	7		
326	R-3	318	Parking	57	7		
327	R-3	319	Parking	57	7		
328	R-3	320	Parking	57	7		
329	R-3	321	Parking	57	7		
330	R-3	322	Parking	57	7		
331	R-3	323	Parking PMR	57	7		
332	R-3	324	Parking PMR	57	7		
333	R-3	325	Parking	57	7		
334	R-3	326	Parking	57	7		
335	R-3	327	Parking	57	7		
336	R-3	328	Parking	57	7		
337	R-3	329	Parking	57	7		
338	R-3	330	Parking	57	7		
339	R-3	331	Parking	57	7		
340	R-3	332	Parking	57	7		
341	R-3	333	Parking	57	7		
342	R-3	334	Parking	57	7		
343	R-3	335	Parking	57	7		
344	R-3	336	Parking	57	7		
345	R-3	337	Parking	57	7		
346	R-3	338	Parking	57	7		
347	R-3	339	Parking	57	7		
348	R-3	340	Parking	57	7		
349	R-3	341	Parking	57	7		
350	R-3	342	Parking	57	7		
351	R-3	343	Parking	57	7		
352	R-3	344	Parking	57	7		
353	R-3	345	Parking	57	7		
354	R-3	346	Parking	57	7		

355	R-3	347	Parking	57	7		
356	R-3	348	Parking	57	7		
357	R-3	349	Parking	57	7		
358	R-3	350	Parking	57	7		
359	R-3	351	Parking	57	7		
360	R-3	352	Parking	57	7		
361	R-3	353	Parking	57	7		
362	R-3	354	Parking	57	7		
363	R-3	355	Parking	57	7		
364	R-3	356	Parking	57	7		
365	R-3	357	Parking	57	7		
366	R-3	358	Parking PMR	57	7		
367	R-3	359	Parking	57	7		
368	R-3	360	Parking	57	7		
369	R-3	361	Parking	57	7		
370	R-3	362	Parking	57	7		
371	R-3	363	Parking	57	7		
372	R-3	364	Parking	57	7		
373	R-3	365	Parking	57	7		
374	R-3	366	Parking	57	7		
375	R-3	367	Parking	57	7		
376	R-3	368	Parking	57	7		
377	R-3	369	Parking	57	7		
378	R-3	370	Parking	57	7		
379	R-3	371	Parking	57	7		
380	R-3	372	Parking	57	7		
381	R-3	373	Parking	57	7		
382	R-1	Cellier	Cellier	57	7		
383	R-2	Cellier 1	Cellier	57	10		
384	R-2	Cellier 2	Cellier	57	4		
385	R-3	Cellier 1	Cellier	57	14		
386	R-3	Cellier 2	Cellier	57	4		
				100.000	10.000	10.000	10.000

EFFET RELATIF

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Bernard BRUGGMANN notaire à PAPEETE le 29 août 2014, transcrit au bureau des hypothèques de PAPEETE, le 5 septembre 2014, volume 4168 n°07.

CHAPITRE II - DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" ET "PARTIES PRIVATIVES" -

SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Constituent des parties communes, les parties de l'**IMMEUBLE** affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux ; elles sont réparties différemment entre les copropriétaires, selon qu'elles font l'objet d'un usage

commun à l'ensemble des copropriétaires ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux d'après la situation des lots en cause ou l'utilité de divers éléments d'équipement et services collectifs.

Elles comprennent donc des "parties communes générales" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots de l'**IMMEUBLE**, et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement.

Aux termes des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 tout règlement de copropriété doit indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Parties communes générales

Les parties communes générales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires comprennent :

- La totalité du sol bâti et non bâti de l'**IMMEUBLE**.
- Les combles.
- Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment : notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente.
- Les espaces verts, jardinières, clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété.
- Les passages et voies de circulations pour piétons, lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants.
- Les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toutes natures, y compris les conduits de fumée et cheminées, avec leurs accessoires tels que coffres et gaines, têtes et souches de cheminées.
- Les tuyaux d'écoulement et de descente des eaux pluviales ainsi que ceux des eaux et matières domestiques et, en général, les conduits, branchements, canalisations lorsqu'ils sont d'utilité commune.
- Les compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité, et, en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, y compris leurs emplacements.

Parties communes spéciales

Les parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité d'un ou plusieurs locaux privatifs, sans pour autant l'être à l'usage de tous.

Il en est notamment ainsi, sans que cette énonciation soit nécessairement limitative :

- Les entrées, rampe d'accès et de sortie des garages et s'il y a lieu, leurs systèmes de fermetures, appareillages et accessoires, les aires de circulation des garages.
- Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives.
- Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives ; les murs porteurs ou non, les couvertures et les charpentes ; toutes les terrasses accessibles ou non accessibles même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.
- Le hall et la cage d'escalier et d'ascenseur, ainsi que tous éléments d'équipement et d'ornementation s'y rapportant. En cas de pluralité de halls et de cages d'escalier et d'ascenseur il y aura lieu d'effectuer une clé de répartition.
- Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes mêmes spéciales, dès lors qu'ils prennent jour sur les façades ou la toiture, les portes d'entrée du bâtiment et du sous-sol, les portes donnant accès aux dégagements et locaux communs.
- Les jardins ou espaces intérieurs autres que privatifs avec leurs plantations et leurs équipements, lorsqu'il en existe, sauf si tous les lots en bénéficient.

- Les antennes collectives de télévision ou de tous procédés de réception audiovisuels et leurs câbles de distribution, sauf si tous les lots en bénéficient.

- Les installations de fournitures d'eau chaude ainsi que leurs accessoires tels que canalisations d'eau, circuits électriques, lorsqu'il en existe, à l'exclusion des canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et le desservant exclusivement, ainsi qu'à l'exclusion des éléments se rattachant à l'installation d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et affectés à son service exclusif.

- Les revêtements, ornements, décorations et éléments extérieurs des façades y compris les balcons, loggias et assimilés, leur carrelage, les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps et les balustrades des balcons et des patios, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.

- Les accessoires de ces "parties communes spéciales", leurs parties vitrées et mobiles, tels que les fenêtres, lucarnes et lanterneaux éclairant celles-ci, s'il en existe, les passages, escaliers et couloirs communs à certains lots ou à certains locaux privatifs mais non à tous, leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, glaces, tapis, paillasons, autres que ceux des paliers d'entrée des locaux privatifs, les objets mobiliers, outillages, ustensiles et fournitures affectés au service de certains locaux mais non de tous.

SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux, espaces, et éléments qui sont compris dans un local privatif et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif et particulier de son occupant.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les carrelages, dalles, revêtements de sols, à l'exception de ceux des balcons, loggias et terrasses affectés à usage privatif.

- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et lattis.

- Les cloisons intérieures avec leurs portes.

- Les portes palières, les fenêtres, les persiennes, volets ou stores ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs.

- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient.

- Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent.

- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets.

- Les installations des cuisines.

- Les installations individuelles d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privatif.

- Tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiseries.

- Et en général, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'état descriptif de division objet également des présentes. Précision faite que les séparations de balcons sont communes. Les cloisons intérieures sont en mitoyenneté lorsqu'elles ne sont pas porteuses.

DEUXIEME PARTIE
DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE III - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

SECTION I - GENERALITES

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

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

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

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens.

SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

1° - GENERALITES

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user raisonnablement des parties de l'**IMMEUBLE** dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à la destination de l'**IMMEUBLE**, telle qu'elle est déterminée par le présent règlement.

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

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement et décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes e), g), h) et i) de l'article 25 et de l'article 30 de la loi du 10 Juillet 1965.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératifs de sécurité ou de conservation des biens.

2° - DESTINATION – OCCUPATION

L'IMMEUBLE est destiné, savoir :

- **Pour la partie d'immeuble sise du R+1 jusqu'au R+8**, à usage exclusif d'habitation et s'inscrit dans le cadre de la réglementation relative aux résidences pour personnes âgées conformément aux dispositions relatives au régime des investissements indirects faisant l'objet du titre 1er de la troisième partie du code des impôts dans le secteur du logement (arrêté n° 610 / CM du 21 mai 2009 publié au Journal Officiel de la Polynésie Française le 21 mai 2009 pages 2117 et suivantes).

}

Y

Les termes de ces dispositions sont ci-après littéralement rapportés :

(...)

Chapitre V - Résidences pour personnes âgées

Paragraphe 1er - Caractéristiques des programmes d'investissement

Art. 28.— I - Les programmes de construction de résidences pour personnes âgées présentés à l'agrément consistent en la réalisation de lotissements de maisons individuelles ou d'appartements regroupés en immeubles destinés à être vendus ou loués à des personnes âgées qui en font leur habitation principale.

Ces lotissements ou immeubles doivent être conçus et aménagés de manière à garantir le maximum d'autonomie des personnes âgées appelées à occuper les logements. A cet effet, les programmes d'investissement peuvent comprendre les équipements et espaces communs bâtis favorisant la qualité de vie en habitat groupé, les équipements liés à la sécurité et à l'aide à la vie domestique et les équipements liés à la dispense de soins médicaux limités.

Les lotissements ou immeubles conçus et/ou aménagés de manière à recevoir des personnes âgées affectées de handicaps ou de maladies nécessitant un suivi médical soutenu et/ou une assistance médicale journalière ne sont pas éligibles à l'agrément au titre du présent secteur.

II - Les logements compris dans les programmes d'investissement doivent être conformes aux standards de surfaces réglementaires suivants :

F1 F2

Surface minimale (m2) 24 36

Surface maximale (m2) 44 56

Art. 29.— Les personnes âgées bénéficiaires des logements doivent être âgées d'au moins 60 ans à la date de signature de l'acte de vente ou du contrat de bail.

Le revenu mensuel moyen de l'ensemble des personnes appelées à occuper le logement est au plus égal à 3,5 fois le SMIG. Il est attesté sur l'honneur par la ou les personnes âgées bénéficiaires du logement.

Par ailleurs, il est en outre ici précisé que le requérant a obtenu un agrément projet aux termes d'un **arrêté n° 501 / CM du 18 avril 2013** dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

Article 1er.— Le projet présenté par la société New Morning consistant en la construction d'un ensemble immobilier, à Papeete, comprenant 150 logements destinés à la vente ou à la location aux personnes âgées, est agréé au titre du régime des investissements indirects prévu au titre 1er de la troisième partie du code des impôts de la Polynésie française (article L P . 921-31, secteur du logement - résidences pour personnes âgées).

Art. 2.— Les caractéristiques du projet d'investissement sont les suivantes :

Nature de l'investissement : construction d'un ensemble immobilier à Papeete, comprenant 150 logements ; des parkings, des espaces communs de vie, d'activités et de loisirs, un réfectoire et des services de santé accueillant un cabinet médical, des infirmiers libéraux et des kinésithérapeutes.

Ces logements sont destinés à être vendus ou loués à des personnes âgées d'au moins 60 ans, dont les revenus mensuels sont inférieurs ou égaux

à 3,5 fois le SMIG brut qui les affecteront à leur habitation principale ou à être vendus à des investisseurs polynésiens qui les loueront à des personnes âgées d'au moins 60 ans dont les revenus mensuels sont inférieurs ou égaux à 3,5 fois le SMIG brut qui les affecteront à leur habitation principale. (les logements pourront également être vendus où placés auprès des investisseurs ayant recours à l'aide fiscale issue des dispositifs d'aide fiscale à l'investissement métropolitains qui les loueront à des bénéficiaires respectant les conditions d'âge et de revenus précédemment énoncées.

(...)

En conséquence, la résidence NEW MAHANA, objet du présent acte, est destinée exclusivement, pour la partie habitation (c'est-à-dire hors rez-de-chaussée), à des personnes « sénior » de plus de 60 ans, valides et autonomes et qui ne sont pas affectées de handicaps ou de maladies nécessitant un suivi médical soutenu et/ou une assistance médicale journalière.

L'adhésion au présent ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE, par le seul fait de l'acquisition d'un lot, emportera l'obligation sans réserve, par chaque acquéreur du respect de la destination de l'immeuble telle que cela est indiqué ci-dessus.

De la même manière, le REQUERANT ou la société de gestion ou d'exploitation qui sera en charge de la gestion de la résidence NEW MAHANA pourra à tout moment s'assurer que les occupants (propriétaires ou locataires) respectent scrupuleusement les conditions d'occupation de la résidence NEW MAHANA et notamment que ces derniers sont autonomes et valides et ne sont pas affectés de handicaps ou de maladies nécessitant un suivi médical soutenu et/ou une assistance médicale journalière.

Ainsi, l'adhésion au présent ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE, par le seul fait de l'acquisition d'un lot, emportera également acceptation sans réserve, par chaque acquéreur du pouvoir donné au REQUERANT (ou la société de gestion ou d'exploitation qui sera en charge de la gestion ou de l'exploitation de la résidence NEW MAHANA) d'une part pour s'assurer que les occupants (propriétaires ou locataires) sont autonomes et valides et ne sont pas affectés de handicaps ou de maladies nécessitant un suivi médical soutenu et/ou une assistance médicale journalière et d'autre part pour prendre des mesures adéquates auprès des copropriétaires concernés et dont l'occupant ne respecterait pas ou plus les conditions spécifiques d'affectation de la résidence NEW MAHANA.

- Pour la partie d'immeuble sise au R+9, à titre exclusif à l'habitation principale ou non.

Aucun exercice professionnel, même à titre provisoire, ne sera accepté.

Les appartements devront être occupés par des personnes « sénior » de plus de 60 ans, valides et autonomes et qui ne sont pas affectées de handicaps ou de maladies nécessitant un suivi médical soutenu et/ou une assistance médicale journalière.

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Il en est ainsi notamment de l'organisation d'une pension de famille ou de l'exploitation d'un garni. Mais la location meublée d'un appartement en son entier est autorisée.

- Pour la partie d'immeuble sise au rez-de-chaussée, à l'exercice d'activités commerciales, artisanales ou libérales tant sous forme individuelle que sous forme sociétaire.

L'exercice de ces activités et ses conséquences ne devront pas causer de troubles anormaux de voisinage ni générer de risques aux autres occupants tant du bâtiment concerné que des bâtiments voisins.

Par ailleurs, il est en outre ici rappelé que le requérant a obtenu un agrément projet aux termes d'un **arrêté n° 501 / CM du 18 avril 2013** dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

(...)

Art. 2.— Les caractéristiques du projet d'investissement sont les suivantes :

*Nature de l'investissement : construction d'un ensemble immobilier à Papeete, comprenant 150 logements ; des parkings, des espaces communs de vie, d'activités et de loisirs, **un réfectoire et des services de santé accueillant un cabinet médical, des infirmiers libéraux et des kinésithérapeutes.***

(...)

Que l'arrêté n° 610 / CM du 21 mai 2009 publié au Journal Officiel de la Polynésie Française le 21 mai 2009 pages 2117 et suivantes, dispose notamment :

(...)

Chapitre V - Résidences pour personnes âgées

Paragraphe 1er - Caractéristiques des programmes d'investissement

Art. 28.— I – (...)

*Ces lotissements ou immeubles doivent être conçus et aménagés de manière à garantir le maximum d'autonomie des personnes âgées appelées à occuper les logements. A cet effet, les programmes d'investissement peuvent comprendre les équipements et espaces communs bâtis favorisant la qualité de vie en habitat groupé, les équipements liés à la sécurité et à l'aide à la vie domestique et les **équipements liés à la dispense de soins médicaux limités.***

(...)

En conséquence, les propriétaires des locaux sis au rez-de-chaussée sont informés qu'ils devront affecter lesdits locaux à la dispense de soins médicaux limités et notamment à des services de santé accueillant un cabinet médical, des infirmiers libéraux et des kinésithérapeutes.

Ainsi, l'adhésion au présent ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE, par le seul fait de l'acquisition d'un lot sis au rez-de-chaussée, emportera également acceptation sans réserve, par chaque acquéreur du pouvoir donné au REQUERANT (ou la société de gestion ou d'exploitation qui sera en charge de la gestion ou de l'exploitation de la résidence NEW MAHANA) d'une part pour s'assurer que les occupants (propriétaires ou locataires) qu'ils devront affecter lesdits locaux à la dispense de soins médicaux limités et notamment à des services de santé accueillant un cabinet médical, des infirmiers libéraux et des kinésithérapeutes et d'autre part pour prendre des mesures adéquates auprès des copropriétaires concernés et dont l'occupant ne respecterait pas ou plus les conditions spécifiques d'affectation de la résidence NEW MAHANA.

Les livraisons des fournisseurs de ces commerces ou établissements ne devront, en aucune façon, causer une gêne sonore ou un encombrement à l'égard des autres occupants de l'**IMMEUBLE**.

Les appartements et les locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et mœurs.

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Il en est ainsi notamment de l'organisation d'une pension de famille ou de l'exploitation d'un garni. Mais la location meublée d'un appartement en son entier est autorisée, de même que la location à titre accessoire d'une pièce d'un appartement.

Les emplacements de stationnement et parkings sont destinés exclusivement aux voitures de tourisme et il est interdit d'y remiser des camionnettes, des caravanes ou véhicules similaires, ainsi que tous matériaux ou marchandises. Leur transformation en atelier de réparation est interdite.

Les copropriétaires auront toutefois, après approbation par l'assemblée générale dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, la faculté de clore leurs emplacements de stationnement se trouvant exclusivement en sous-sol, s'il en existe, pour les transformer en boxes à l'exclusion des parkings extérieurs. Dans ce cas, les travaux devront être effectués sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

LE PRESENT ARTICLE NE POURRA ETRE MODIFIE QU'A L'UNANIMITE COMPTE TENU DE LA DESTINATION PARTICULIERE DE L'IMMEUBLE ET DE FAÇON A NE PAS PORTER ATTEINTE A LA DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES ET AUX MODALITES DE JOUISSANCE APRES UNE PERIODE DE DIX ANS A COMPTER DE L'ACHEVEMENT DE L'IMMEUBLE.

3°/ - HARMONIE - ASPECT

I. - Les fenêtres, volets et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture et leurs matériaux, être modifiés tant dans la couleur de la peinture que dans la nature des matériaux, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions ci-après fixées.

Les copropriétaires dont les appartements disposent de balcons ou terrasses, pourront, sous réserve de l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou celle de l'article 25-1, fermer ceux-ci pour les transformer en vérandas ou jardins d'hiver, mais seulement postérieurement à l'obtention du certificat de conformité de l'**IMMEUBLE** objet des présentes, et sous la condition toutefois d'en avoir reçu les autorisations de toutes administrations concernées et de l'assemblée générale et sous le contrôle et la surveillance de l'architecte de l'**IMMEUBLE** si besoin en est.

La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par l'assemblée générale des copropriétaires.

Sous toutes les réserves qui précèdent et autorisations nécessaires, aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'**IMMEUBLE**.

Les portes d'entrée des appartements ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture être modifiées extérieurement individuellement.

En outre, aucun objet ni ustensile ne pourra être déposé, même momentanément, sur les paliers d'étage.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousies.

II. - Aucune enseigne, réclame ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives, notamment sur les fenêtres, baies, portes et fermetures particulières, sauf pour la mise en vente ou en location et également sauf ce qui est dit ci-après au paragraphe 4° de la présente section et à la section III du présent chapitre.

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

4°/ - PLAQUES INDICATRICES - ENSEIGNES

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants exerçant des activités commerciales, professionnelles, libérales à titre individuel ou sous forme sociétaire pourront apposer selon l'usage des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privatifs, dans le hall d'entrée ou encore en façade (à proximité du perron de l'entrée principale) ou de la coursive desservant les locaux du rez-de-chaussée.

Par ailleurs, les occupants des locaux à usage commercial ou artisanal de l'**IMMEUBLE** pourront placer des enseignes dans la mesure des autorisations administratives préalables, du respect des règles de sécurité et de la souscription des assurances nécessaires, et du respect de l'harmonie dudit **IMMEUBLE**, et de leur entretien constant. Ces enseignes ne pourront, en outre, ne constituer une quelconque gêne à l'endroit d'un ou plusieurs occupants de l'**IMMEUBLE**.

5°/ - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX

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

Il devra, s'il y a lieu, faire exécuter ces travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

Tous travaux qui entraîneraient une emprise ou une jouissance exclusive des parties communes ou affecteraient celles-ci ou l'aspect extérieur des bâtiments et de l'**IMMEUBLE** devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, et éventuellement celle de l'article 26 dans la mesure où les travaux touchent à la structure porteuse de l'immeuble.

En outre, chaque copropriétaire aura la possibilité de relier des lots contigus en créant des ouvertures sous le contrôle de l'architecte de l'**IMMEUBLE**. Si la paroi située entre les deux lots contigus constitue une partie commune, l'autorisation de l'assemblée générale statuant aux conditions sus-indiquées est indispensable ; si cette paroi n'est pas une partie commune, elle sera mitoyenne et en conséquence partie privative, le propriétaire des deux lots contigus pouvant donc librement procéder à son percement.

Aux fins de précision, sont ici rappelées les dispositions des articles 25, 25-1 et 26 intéressant la présente rubrique :

Article 25

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;

b) 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 ;

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

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.

g) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

h) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;

i) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;

j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

k) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

Article 25-1

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Le présent article n'est pas applicable aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25.

Article 26

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;

b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

c) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ;

d) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

6°/ - SECURITE - SALUBRITE

I. - Il ne pourra être introduits et conservés dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produit ou matière volatiles ou inflammables, dans les garages et autres dépendances, est strictement prohibé.

Dans les garages ainsi que sur les emplacements de parkings et leurs accès, il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manœuvres d'entrée et de sortie.

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

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures de fenêtres, balcons, loggias, terrasses, les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau.

II. - Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements existant dans les locaux privatifs, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients pour les autres lots et les parties communes. Il en est de même, éventuellement, des éléments privatifs de l'installation de chauffage central.

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés, ils ne pourront servir à l'évacuation de produits ou d'objets, usagés ou non, susceptibles de les obstruer. Ils devront être protégés contre les conséquences du gel, sauf à être responsable des dommages pouvant être occasionnés aux lots et parties communes.

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

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

III. - Tous les travaux touchant à l'électricité dans les parties privatives devront être exclusivement effectués par un électricien professionnel et être signalés au syndicat des copropriétaires.

IV. - Les propriétaires ou occupants qui utiliseront les conduits de fumée qui pourraient exister dans leurs parties privatives devront le signaler au syndic afin qu'il puisse prendre les mesures d'entretien en conséquence, et spécialement, faire procéder à leur ramonage par un professionnel.

Les occupants des locaux dans lesquels se trouveraient des trappes de ramonages, des conduits collectifs de fumée devront laisser le libre passage aux personnes chargées par le syndic d'effectuer le ramonage desdits conduits.

Les appareils de climatisation individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique de l'**IMMEUBLE**. L'utilisation d'appareils à combustion lente est formellement interdite.

Les copropriétaires devront ventiler leur appartement pour éviter toutes conséquences dommageables dues à l'accumulation de condensation telle que moisissure.

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

7°/ - JOUISSANCE

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

L'usage de tous appareils électroniques ou informatiques est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue par une gêne anormale, même temporaire, pour les voisins.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux, il est interdit d'utiliser des avertisseurs dans les garages, parkings et voies de circulation.

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privatifs, y compris dans les locaux en sous-sol, à des travaux sur le bois, le métal ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs, sauf à tenir compte des nécessités d'entretien et d'aménagement des locaux privatifs.

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sens, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause, le tout compte tenu de la destination de l'**IMMEUBLE**.

Les occupants victimes de ces nuisances devront porter plainte directement auprès des administrations et non auprès du syndic.

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de l'**IMMEUBLE**.

Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant la transmission de ces vibrations.

Les appareils électriques devront être aux normes et antiparasités.

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

Il ne pourra être possédé, même momentanément, aucun animal malfaisant, dangereux, malodorant, malpropre ou bruyant. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux dits de « compagnie » sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée.

Il est interdit de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les emplacements de parkings ou garages ou encore sur les voies de circulation.

8°/ - BALCONS - TERRASSES

Ce sont des parties communes à l'usage exclusif du propriétaire du ou des lots auxquels ils sont rattachés.

Les copropriétaires qui bénéficieraient de la jouissance exclusive de balcons, loggias, terrasses ou assimilés devront les maintenir en parfait état d'entretien, y compris les exutoires de balcons.

Ils ne pourront procéder à aucun aménagement ni décoration pouvant porter atteinte à l'aspect ou à l'harmonie de l'**IMMEUBLE**.

Les copropriétaires seront responsables de tous les dommages tels que fissures, fuites, provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par le fait des aménagements qu'ils pourraient apporter notamment plantations, jardins suspendus.

Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance déterminée par l'architecte de la copropriété dans le cahier des charges, en particulier par un apport de terre.

L'utilisation des balcons, loggias, terrasses ou assimilés ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires.

9°/ - JARDINS PRIVATIFS

Les copropriétaires qui bénéficieront de la jouissance exclusive de jardins privés devront maintenir constamment ceux-ci en parfait état d'entretien et de propreté.

Ils ne pourront les utiliser que comme jardins d'agrément à l'exclusion de tout autre usage.

Il est interdit d'y entreposer des matériaux, outillage ou matériel, sauf le mobilier de jardin exclusivement, ni rien qui pourrait incommoder par la vue, le bruit ou l'odeur.

Plus particulièrement, il est formellement interdit de réaliser dans les jardins privés aucun grill, barbecue ou installation similaire fixe, ni d'en utiliser même de mobiles sauf autorisation.

De même, sauf ceux qui existeraient à ce jour et qui pourront y être maintenus, il ne pourra être planté par les copropriétaires concernés aucun arbre à haute tige dans les parties sur dalle de ces jardins. En outre, dans les parties en pleine terre, il ne pourra en être planté sans l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité requise.

Par ailleurs, les copropriétaires concernés devront se conformer à tout règlement de l'**IMMEUBLE** comme à toutes règles de police urbaine quant à l'usage de tous motoculteurs, tondeuses à gazon ou autres engins de même nature et même plus généralement quant au bruit.

Les haies pouvant séparer ces jardins privés, soit entre eux, soit d'avec des parties communes, devront obligatoirement être entretenues et taillées par les propriétaires des lots délimités par celles-ci au moins deux fois l'an.

Ils devront faire procéder à leurs frais à l'élagage des arbres de trouvant sur leurs jardins privés aussi souvent que celle sera nécessaire compte tenu du type d'arbre, le tout de façon à ne pas priver les autres lots de la vue qu'ils sont en droit d'attendre eu égard à leur situation. Si les arbres existent avant la mise en copropriété, il y a lieu de les considérer comme des parties communes.

Toutefois, si la copropriété vient à décider à la majorité requise, lesdits jardins pourront être entretenus dans le cadre de l'entretien général des espaces verts. Cette décision régulièrement prise s'imposera à tous les copropriétaires concernés. Dans ce cas, cet entretien incombera à l'ensemble des copropriétaires en considération de l'intérêt général qui s'attache à leur maintien et à leur entretien, et ce, nonobstant leur caractère privé, de façon à avoir des jardins entretenus.

10°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

A/ - Les copropriétaires devront souffrir l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires aux choses ou parties communes, au service

collectif et aux éléments d'équipements communs, même ceux qui desserviraient à ce titre exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, sans que cette liste soit limitative.

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

Indépendamment des dispositions du 5°/- ci-dessus, il en sera de même chaque fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité de l'**IMMEUBLE** ou aux droits des autres copropriétaires.

C/ - Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des éléments tels que gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, ou encore une jardinière, devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux terrasses, s'il en existe, ainsi qu'aux toitures, et ce pour les seules opérations de contrôle, d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes.

SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

1°/ - GENERALITES

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

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

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

2°/ - ENCOMBREMENT

a) Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage exclusivement personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

b) En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante-huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la

signification faite par le syndic au contrevenant, par lettre recommandée, qu'il a procédé au déplacement de l'objet.

c) Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de l'**IMMEUBLE**.

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

e) Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures, il en sera de même de l'approvisionnement des magasins lorsqu'il en existe.

f) L'arrêt et le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et, de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet, le tout sauf cas de nécessité dûment justifié..

3°/ - ASPECT EXTERIEUR DE L'IMMEUBLE

La conception et l'harmonie générale de l'**IMMEUBLE** devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère commercial ou professionnel est en principe interdite en tout endroit de l'**IMMEUBLE** sous réserve des précisions apportées au paragraphe 4°/ de la section II du présent chapitre.

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

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de réception de radiotélévision, dans le souci de respecter l'aspect esthétique général de l'**IMMEUBLE**, devront faire l'objet d'une consultation préalable du syndic qui conseillera quant au meilleur emplacement.

4°/ - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT

En fonction de l'organisation du service de l'**IMMEUBLE**, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de locaux d'habitation d'un modèle déterminé par l'assemblée générale.

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux conditions du paragraphe 5°/ de la Section II du présent chapitre.

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

Si la suppression d'un élément d'équipement commun est liée à des impératifs d'hygiène, il est nécessaire d'obtenir la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965. Si la suppression d'un élément d'équipement commun est due à sa non-utilisation ou au coût trop onéreux de son remplacement, il y a lieu de recourir à la double majorité de l'article 26 de ladite loi.

5°/ - ESPACES LIBRES ET JARDINS

Les espaces libres et jardins, s'il en existe ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

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

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

1°/ - De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou pourront grever l'**IMMEUBLE**, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront notamment supporter les vues, droites ou obliques, balcons ou saillies sur leurs parties privatives, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code civil.

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

3°/ - En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'**IMMEUBLE**, le syndic, après décision de l'assemblée des copropriétaires, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

CHAPITRE IV - CHARGES DE L'IMMEUBLE

SECTION I - CHARGES GENERALES

1°/ - DEFINITION

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part.

Sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat.

Sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les avances sont remboursables.

Sous réserve de stipulations particulières, les charges générales comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

I. - a) Les frais de réparations de toute nature, grosses ou mineures à faire aux canalisations d'eau, d'électricité et à celles d'écoulement conduisant les eaux ménagères et usées au tout à l'égout (sauf les parties à l'intérieur d'un local privatif affectées à l'usage exclusif dudit local), mais seulement pour la partie de ces canalisations commune à tous les copropriétaires.

b) Tous les frais d'entretien et de réparation de gros œuvre et de second œuvre, y compris les frais de reconstruction des parties communes telles que définies ci-dessus.

c) Les frais d'éclairage et d'alimentation en eau des parties communes générales ainsi définies.

II. - a) Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune.
- Rémunération du syndic, honoraires de l'architecte de la copropriété, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires,

- Salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun,
- Ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires et avantages en nature y afférents.

b) Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures en conséquence : matériel, ustensiles, meubles meublants, approvisionnements, électricité, eau, gaz, produits d'entretien et de nettoyage, frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, contribution à tout contrat d'entretien passé avec toutes entreprises spécialisées, relatifs à ces mêmes parties communes générales.

c) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndic en application et dans les conditions de la Quatrième Partie ci-après.

d) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels serait assujéti l'**IMMEUBLE**.

2°/ -REPARTITION

Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires de l'**IMMEUBLE** au prorata de leur quote-part dans les parties communes.

Aux termes de l'article 5 de la loi du 10 Juillet 1965, la valeur relative de chaque lot à prendre en considération pour le calcul de la participation aux charges communes résulte de trois facteurs cumulatifs : la consistance, la superficie et la situation du lot. Les copropriétaires sont tenus de participer à une deuxième catégorie de charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments d'équipement présentent à l'égard de chaque lot, à titre d'exemples : les boîtes aux lettres, les interphones, les antennes collectives.

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. En outre, les copropriétaires ont la faculté de décider d'une nouvelle répartition des charges sans pour autant modifier la répartition des millièmes de la copropriété.

SECTION II - CHARGES SPECIALES

A - CHARGES AFFERENTES AUX ESCALIERS, COULOIRS, ET A LA CAGE D'ASCENSEUR ET A L'ASCENSEUR DE CHACUNE DES PARTIES DU BATIMENTS

1° - DEFINITION

Elles comprennent :

- **Pour les lots n° 1 à 11 du présent état descriptif de division :**

Pour les couloirs :

Les dépenses d'entretien et de réfection des plafonds, sols et murs, et ce même pour les locaux non desservis par le couloir objet des travaux.

Et plus généralement, tous les frais d'entretien, de réparation, de réception ainsi que de remplacement de tous les éléments d'équipement, installation, appareillages de toute nature, et de leurs accessoires constituant des charges communes spéciales.

- **Pour les lots n° 12 à 165 du présent état descriptif de division :**

I - Pour les escaliers :

Les dépenses de ravalement intérieur concernant les cages d'escaliers et leurs paliers.

Les dépenses d'entretien et de réfection des marches d'escaliers.

II - Pour les couloirs :

Les dépenses d'entretien et de réfection des plafonds, sols et murs, et ce même pour les appartements non desservis par le couloir objet des travaux.

III - Pour la cage d'ascenseur :

a) Les frais d'entretien, de réparation ou même de remplacement de la cage d'ascenseur, ainsi que sa cabine, ses agrès, la machinerie y afférente et le local qui l'abrite.

b) Les frais de fonctionnement de cet appareil : notamment la consommation d'électricité, la révision périodique, la location de compteur.

c) Le coût du contrôle technique périodique.

d) Eventuellement, l'assurance contre les accidents causés par son fonctionnement, si la prime y afférente peut être individualisée.

IV - Pour l'ascenseur :

a) les frais de fonctionnement,

b) le coût du contrôle technique,

c) le coût de la mise en conformité,

d) la mise en place d'un dispositif de sécurité,

e) le coût de l'assurance.

Et plus généralement, tous les frais d'entretien, de réparation, de réception ainsi que de remplacement de tous les éléments d'équipement, installation, appareillages de toute nature, et de leurs accessoires constituant des charges communes spéciales.

IV – Pour les frais et dépenses d'administration et de gestion commune :

- Les honoraires de la société de gestion et/ou d'exploitation de la résidence qui emploie les salariés (notamment régisseur, réceptionniste, jardinier, animateur,...).

Etant ici précisé que pendant une période de 10 ans suivant la livraison de la résidence, la mission de gestion et d'exploitation est confiée au REQUERANT, avec faculté de se substituer toute société de gestion ou d'exploitation, afin que cette dernière puisse assurer la destination propre à la résidence de personnes âgées conformément aux dispositions fiscales propres aux résidences pour personnes âgées (articles LP.921-31, 921-32 et 921-33 du Code des Impôts de la Polynésie française, ainsi qu'à celles des arrêtés n° 610 CM du 13 mai 2009 et n° 501 CM du 18 avril 2013).

LE PRESENT ARTICLE NE POURRA ETRE MODIFIE QU'A L'UNANIMITE COMPTE TENU DE LA DESTINATION PARTICULIERE DE L'IMMEUBLE ET DE FAÇON A NE PAS PORTER ATTEINTE A LA DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES ET AUX MODALITES DE JOUISSANCE APRES UNE PERIODE DE DIX ANS A COMPTER DE L'ACHEVEMENT DE L'IMMEUBLE.

2° - REPARTITION

Il est établi en annexe des présentes un compte particulier des charges ci-dessus définies faisant l'objet d'une répartition entre les seuls copropriétaires des locaux intéressés dans la proportion que détiendra chacun des lots concernés dans ces parties communes spéciales.

B - CHARGES DES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT : PARKINGS ET/OU GARAGES

1° - DEFINITION

Les charges spéciales relatives aux emplacements de stationnement comprennent ou sont susceptibles de comprendre les frais d'entretien, de réfection ou de remplacement de tous les éléments présentant une utilité quelconque pour les seuls lots intéressés. Il en est notamment ainsi, sans que cette liste soit limitative, et selon les installations pouvant exister, de ceux relatifs aux voies de desserte de ces lots, rampes d'accès ou de sortie de véhicules, portes d'entrée ou de sortie commune, systèmes de verrouillage électrique ou électronique, système de sécurité, l'électricité relative à ces emplacements de stationnement ainsi que toute autre consommation propre à ceux-ci et pour autant qu'il existe des compteurs permettant d'enregistrer la consommation spécifique s'y rapportant.

2° - REPARTITION

Il est établi en annexe des présentes les comptes particuliers des charges ci-dessus définies faisant l'objet d'une répartition entre les seuls copropriétaires des lots intéressés dans la proportion que détiendra chacun des lots concernés dans ces parties communes spéciales.

SECTION III - REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE

I. - Le syndic peut exiger le versement :

1°/ - De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.

2°/ - Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

3°/ - Des provisions pour des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, notamment afférentes aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, le tout à l'exclusion de ceux de maintenance.

4°/ - Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale.

5°/ - Des avances constituées par des provisions spéciales prévues à l'article 18 II de la loi du 10 Juillet 1965.

Le syndic produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967.

II. - 1°/ - La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

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

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

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

2°/ - Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la Loi. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en œuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

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

CHAPITRE V - OPERATIONS DIVERSES : MUTATIONS DE PROPRIETE - INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATION - MODIFICATIONS DE LOTS

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

SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIETE

Le syndic, avant l'établissement de tout acte réalisant ou constatant le transfert d'un lot, adresse sur sa demande au notaire chargé de recevoir l'acte, un état daté comportant trois parties.

1° Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel.
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs.
- d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965.
- e) Des avances exigibles.

2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1.
- b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative.
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel.
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

Si cette mutation est une vente, le notaire libère le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties.

1°/ -OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS

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

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

2°/ -MUTATION ENTRE VIFS

I. - En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, notification de transfert doit être donnée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception afin que le nouveau copropriétaire soit tenu vis à vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire restera tenu vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées au syndicat à titre d'avances ou de provisions, sauf dans le fond de roulement.

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

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 Mars 1967 modifié sont ci-après littéralement rapportés :

« Art. 6-2. - A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

« 1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

« 2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

« 3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

« Art. 6-3. - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. »

II. - En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence du notaire dans les quinze jours de la vente. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de grande instance de la situation de l'**IMMEUBLE**. Etant ici précisé que les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

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

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

L'article 20 II de la loi du 10 Juillet 1965 est ci-après littéralement rapporté :

« II.-Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

« Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :

« 1° Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;

« 2° Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

« Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° du présent II, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

« Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndic. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non venu aux torts de l'acquéreur. »

3°/-MUTATION PAR DECES

I. - 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 du notaire chargé de régler la succession sauf dans les cas où le notaire est dans l'impossibilité d'établir exactement la dévolution successorale..

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 dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

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

III. - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

En toute hypothèse, le ou les nouveaux copropriétaires sont tenus de notifier au syndic leur domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à l'**IMMEUBLE**, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

SECTION II - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE -

I. - Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Il y aura solidarité entre les indivisaires quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

{

✓

II. - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, il y aura solidarité entre le nu-propriétaire et l'usufruitier quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun, qui, à défaut d'accord sera désigné comme il est dit ci-dessus au I. de la présente section.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la Loi du 10 Juillet 1965.

SECTION III - MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve de ne pas porter atteinte aux dispositions de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, et s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots, le tout compte tenu des dispositions requises pour établir la nouvelle grille de répartition.

Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

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

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

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot la répartition des charges entre ses fractions sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire prise conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

En outre, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier conformément aux dispositions qui lui sont propres.

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

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

1°/ - Au syndic de l'**IMMEUBLE** alors en fonction.

2°/ - Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

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

SECTION IV - HYPOTHEQUE

Le copropriétaire hypothéquant son ou ses lots hypothéquera en même temps ses droits sur les parties communes.

SECTION V - LOCATION

Le copropriétaire louant son lot devra porter à la connaissance de son locataire le présent règlement. Le locataire devra prendre l'engagement dans le contrat de bail de respecter les dispositions dudit règlement.

Le copropriétaire devra avertir le syndic de la location et restera solidairement responsable des dégâts ou désagréments pouvant avoir été occasionnés par son locataire.

SECTION VI - ACTION EN JUSTICE

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la Loi du 10 Juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 Mars 1967.

TROISIEME PARTIE <u>ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE</u>

CHAPITRE VI - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SECTION I - GENERALITES

1°/ - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

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

En ce qui concerne l'établissement du budget prévisionnel et l'établissement des comptes par le syndicat des copropriétaires, il est renvoyé aux dispositions des article 14-1 à 14-3 de la loi du 10 Juillet 1965, ainsi qu'aux articles 43, 44 et 45 du décret du 17 Mars 1967.

Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi.

Il est dénommé "**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE NEW MAHANA**".

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 notamment par l'article 17-1 de ladite loi. Dans l'hypothèse de la constitution d'un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

Quelle que soit la forme revêtue par le syndicat, ses décisions sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic.

Il a son siège à l'**IMMEUBLE**.

2°/ - Le syndicat prend naissance dès que les locaux composant l'**IMMEUBLE** appartiendront à deux copropriétaires différents au moins.

Il prend fin si la totalité de l'**IMMEUBLE** vient à appartenir à une seule personne.

3°/ - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ci-après exposées.

4°/ - Le syndicat est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

1°/ - DROIT DE VOTE

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

{

}

Toutefois lorsque la question débattue concerne les dépenses relatives aux parties de l'**IMMEUBLE** et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent les charges peuvent délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

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

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

Etant observé que l'article 24 de ladite loi dispose que ce sont les voix exprimées qui sont utilisées dans le calcul de la majorité des présents ou représentés. En conséquence, les abstentions ne sont plus prises en compte dans le calcul de la majorité.

2°/ - CONVOCATION DES ASSEMBLEES

I. - Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard six mois après la date à laquelle le quart des lots composant l'**IMMEUBLE** se trouvera appartenir à des copropriétaires différents, et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.

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

II. - Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an dans les six mois après l'arrêté du dernier exercice comptable.

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

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

IV. - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins vingt et un jours avant la réunion soit par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, soit par télécopie avec récépissé au numéro indiqué par le destinataire, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967, le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ou le lendemain du jour de la réception de la télécopie par le destinataire.

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

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 Mars 1967 seront, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété doivent être tenues à disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré selon les modalités prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

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

V. - En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux Assemblées Générales.

En cas d'indivision d'un lot, faute par les indivisaires de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier.

3°/ - TENUE DES ASSEMBLEES

I. - Au début de chaque réunion, l'assemblée élira son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

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

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

En aucun cas, le syndic, son conjoint ou son partenaire pacsé et ses préposés ne pourront présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

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

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

Cette feuille sera émargée par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire. Elle sera certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire le requérant.

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

Chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 de la Loi du 10 Juillet 1965. Par ailleurs, le syndic, son conjoint ou son partenaire pacsé et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses et elle détermine l'objet et fixe le montant maximum. Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Les représentants légaux des mineurs ou majeurs protégés participeront aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement s'appliqueront.

III. - Les délibérations de chaque assemblée, seront constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 Mars 1967, il mentionnera les réserves éventuellement formulées.

Les procès-verbaux des séances seront inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code civil.

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

4°/ - DECISIONS

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

L'assemblée peut, en outre, examiner, sans effet décisoire, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

A - Décisions Ordinaires

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

II. - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

B- Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

I. - Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 ou celles de l'article 25-1, statueront sur les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;

b) 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 ;

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

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.

g) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

h) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;

i) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;

j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

k) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

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

Conformément à l'article 25-1 de la loi de 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Il est précisé que les dispositions de l'article 25-1 ne s'appliquent pas aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25.

C - Décisions Extraordinaires

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

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

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

c) Décider de travaux comportant transformation, addition ou amélioration dont il est question au chapitre I de la quatrième partie du présent règlement à l'exception des travaux visés aux e), g), h), i), et j) du paragraphe B ci-dessus.

II. - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux/tiers des voix de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965.

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier aliéna de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville. (Article 26-3).

5°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

Les différentes règles de quorum et de majorité définies ci-dessus s'appliqueront également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de propriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf ce qui a été dit plus haut pour le cas de réunion en une seule mains de tous les lots concernés par l'une ou l'autre des catégories de charges spéciales définies.

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

La modification des droits des copropriétaires dans les parties privatives et communes et des voies y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes de dispositions.

L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'**IMMEUBLE**.

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

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965.

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

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

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

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

CHAPITRE VII - SYNDIC

SECTION I - GENERALITES

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

Il administrera l'**IMMEUBLE** et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

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

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

SECTION II - DESIGNATION

I. - Le syndic sera nommé et, le cas échéant, révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 et 17-1 de la Loi du 10 Juillet 1965, 40 et suivants du décret du 17 Mars 1967.

L'Assemblée Générale déterminera la durée de ses fonctions sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 Mars 1967.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

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

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

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

II. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus, la société requérante ou le requérant personne physique le plus âgé aux présentes exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

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

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, il devra convoquer les copropriétaires en assemblée générale selon les formes et délais légaux à l'effet de nommer un syndic en son remplacement, et ce avec une mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic.

Sur première convocation, la désignation du syndic est soumise à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires telle que prévue par l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ;

Sur deuxième convocation, si la première assemblée n'a pu procéder à la nomination du syndic lors de la première convocation, la nomination s'effectue à la majorité des voix des copropriétaires présentes et représentées telle que prévue par l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965 ;

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

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic.

IV - Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, sa date de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION - HONORAIRES

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

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

1°/ - ENTRETIEN ET TRAVAUX

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

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

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations de bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire en cas d'urgence et de nécessité, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'Assemblée Générale.

III. - Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

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

2°/ - ADMINISTRATION - GESTION - HONORAIRES

I. - Le syndic recrutera le personnel du syndicat nécessaire, la convention collective fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, le lien de subordination existera entre le seul syndic et le personnel et ce en dehors de toutes autres personnes. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il sera dit ci-après à la quatrième partie.

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

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

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965.

Il devra tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat, faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il utilisera si nécessaire la procédure d'alerte de l'article 29-1 de la loi du 10 Juillet 1965 en cas de difficultés financières de la copropriété.

Le syndic a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ce dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat.

Pour tous les travaux visés par l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965 et par l'article 44 du décret du 17 Mars 1967, le syndic ne pourra percevoir que les honoraires qui lui seront octroyés par l'assemblée générale les ayants votés. Le vote sur les honoraires et celui sur les travaux devront intervenir lors de la même assemblée générale et à la même majorité.

Pour tous les travaux courants inclus dans le budget prévisionnel, le syndic ne peut pas demander d'honoraires.

Il détiendra les archives du syndicat. En pratique, le syndic pourra confier tout ou partie de ses archives à un prestataire extérieur spécialisé, sans pour autant s'exonérer de ses obligations.

Il devra établir le carnet d'entretien de l'**IMMEUBLE** et le tenir à jour, ce carnet d'entretien devant être remis aux propriétaires successifs de lots qui en font la demande et ce à leurs frais, ainsi que le diagnostic technique global de l'**IMMEUBLE** le cas échéant.

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 Mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34, et de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965, et de l'article L 731-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

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

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

SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

I. - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

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

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

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

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

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

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

III. - Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires :

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

Il bénéficie des dispositions des articles 10-1 et 19-2 insérés dans la loi du 10 Juillet 1965.

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

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

IV. - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 Juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer. Toutefois, l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section II, 4°, B, de la présente partie pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

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

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat, ainsi que de lui communiquer les coordonnées de la société d'archivage.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du Tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés ci-dessus ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

CHAPITRE VIII - CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée des copropriétaires constituera un conseil syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon des modalités des articles 21 de la Loi du 10 Juillet 1965 ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, dans le respect des dispositions de l'article 4 de la Loi numéro 85-1470 du 10 Juillet 1965.

Le conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le seul organe d'exécution des décisions prises en Assemblée Générale. Le conseil syndical contrôle notamment la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale, par décision prise à la majorité de tous les copropriétaires de l'article 25 ou de l'article 25a.

Il ne peut par contre en aucun cas modifier le budget ou engager des dépenses, sauf autorisation expresse de l'assemblée qui peut fixer un seuil en deçà duquel le syndic pourra prendre certaines décisions en accord avec le conseil syndical.

Un ou plusieurs membres du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Il donne son avis au syndic en cas de travaux urgents ainsi qu'il est précisé ci-avant à l'occasion de la détermination des pouvoirs du syndic.

L'organisation du conseil syndical est fixée par l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'égalité de voix dans les prises de décisions du conseil, la voix du président est prépondérante.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée de l'exécution de sa mission.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

QUATRIEME PARTIE **AMELIORATIONS – ADDITIONS - SURELEVATIONS** **ASSURANCES - LITIGES**

CHAPITRE IX - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965 et à celles du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que le syndicat peut, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'**IMMEUBLE**, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux.

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à la majorité de l'article 26.

Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment surélevé bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire de l'étage supérieur du bâtiment surélevé, l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de la notification.

En outre, les copropriétaires qui subiraient, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 Juillet 1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité.

Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la Loi du 10 Juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuités, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

CHAPITRE X - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

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

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

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

II. - Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants :

1°/ - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local de l'**IMMEUBLE**.

2°/ - Le recours des voisins et le recours des locataires.

3°/ - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'**IMMEUBLE** tels que défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

III. - En application des stipulations ci-dessus, l'**IMMEUBLE** fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

CHAPITRE XI - INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES

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

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

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

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

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

Enfin, il est rappelé que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie (section II, 5°, III.).

CINQUIEME PARTIE **DOMICILE - FORMALITES**

DOMICILE

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

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera transcrit au bureau des hypothèques de PAPEETE, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de l'Etude dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le requérant ainsi qu'il s'y oblige.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre aux instances du notariat et aux administrations, notamment au service de la publicité foncière aux fins de publication des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Etude de Maîtres Philippe CLEMENCET, Alexandrine CLEMENCET et Jean-Philippe PINNA, Notaires Associés à PAPEETE (Ile de Tahiti),

85 rue du Commandant Destremeau Téléphone : (689) 54.44.44 Télécopie : (689) 42.34.90 Courriel : clemencet@mail.pf .

RECAPITULATIF DES ANNEXES

Sont demeurés annexés aux présentes :

- Note de renseignement d'aménagement du 2 juillet 2015 délivrée sous le numéro 2015-957,
- Note d'alignement communal délivrée par les services technique de la Commune de Papeete, le 17 octobre 2014 sous le numéro 2788-DST-DDU-TOPO-PP/TO,
- Note d'alignement délivrée par le Chef de la Cellule Topographie (Equiptement) le 22 août 2011 sous le n° 662/topo/al/M.18,
- Procès-verbal de constat établi par acte extra-judiciaire de Me Gérard LEHARTEL huissier de justice à Papeete, en date du 8 novembre 2011 attestant l'affichage dudit permis sur le terrain et en Mairie ;
- Parution au JOPF du 6 octobre 2011 (page 5406) du permis de construire délivré par Monsieur le Ministre de l'aménagement et des relations avec les communes, le 9 septembre 2011 sous le numéro 11-21-1-2 MAA.AU.PPT.
- Certificat de non-recours délivré par le greffe du Tribunal Administratif de la Polynésie Française ainsi que le greffier en Chef dudit Tribunal en atteste aux termes de son courrier du 11 avril 2012.
- Extrait de plan cadastral du terrain d'assiette de la copropriété,
- ~~Délégation de pouvoirs au profit de tout clerc de l'étude en date du 9 juillet 2015,~~
- Plans commerciaux des appartements (COM 01 à COM 62) ;
- Plans de la résidence (APD03 à APD19), soit :
 - Plan du R-3 ;
 - Plan du R-2 ;
 - Plan du R-1 ;
 - Plan du rez-de-chaussée ;
 - Plan du R+1 ;
 - Plan du R+2 (étage courant) ;
 - Plan du R+7,
 - Plan du R+8,
 - Plan du R+9,
 - Plan de toiture terrasse ;
 - Coupe AA ;
 - Coupe BB ;
 - Coupe CC ;
 - Façade Ouest ;
 - Façade Sud ;
 - Façade Est ;
 - Façade Nord ;

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sur cent vingt-cinq pages**Comprenant**

- renvoi approuvé : *un*
- blanc barré : *un*
- ligne entière rayée : *Deux*
- nombre rayé : *un*
- mot rayé : *un*

Paraphes

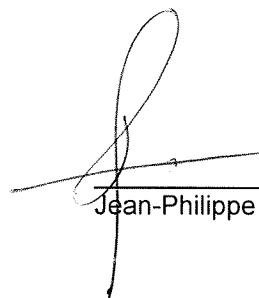
1 *1* *1*

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire soussigné.



Laurent SEIGNOBOS



Jean-Philippe PINNA